

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Август 2024

# 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 и разъяснения по вопросам их применения</u>	17
<u>Текущая практика судов</u>	19
<u>Информация о ProLegals Group</u>	21

Картина на обложке: Кустодиев Б.М. «Сенокос», (1917)  
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 2024 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, федеральные подзаконные акты и разъяснения по вопросам их применения, 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

---

## Объем заключенных проектов КРТ вырос год к году в 12 раз

Источник: [Коммерсантъ](#)

У землевладельцев, зарабатывающих на продаже своих участков застройщикам, появился серьезный конкурент в лице властей различного уровня, привлекающих девелоперов в комплексное развитие территорий. В первой половине 2024 года доля таких проектов в общем объеме

инвестиций в площадки выросла год к году более чем в семь раз, до 19,5%, а объем сделок — в 12 раз. Компаниям выгоднее приобретать земли таким образом, поскольку они выставляются на аукцион со всей разрешительной документацией по ценам ниже рыночных.

## Группа Smindex может приобрести девелопера «Инград»

Источник: [РБК](#)

Концерн «Россиум» Романа Авдеева и Сергея Сударикова договорился с компанией Smindex о продаже ей девелопера «Инград». Принципиальные соглашения между сторонами достигнуты, но пока сделка еще не подписана. Ее сумма составит около 40 млрд руб. Кредитную линию для покупки

застройщика предоставил Сбербанк. При этом топ-менеджеры Smindex уже фактически контролируют деятельность «Инграда». Часть проектов девелопер будет реализовывать сам, другие, преимущественно в новой Москве и области, выставит на продажу сторонним игрокам.



# Деловые новости рынков

## Спрос на торговые и офисные площади растет

Источник: [Коммерсантъ](#)

Рынок коммерческой недвижимости готовится к началу делового сезона: посещаемость торговых центров (ТЦ), оставаясь сниженной в России в целом, начала заметно расти в Москве и Санкт-Петербурге. Консультанты фиксируют высокий спрос сетей на площади в ТЦ и объектах стрит-ритейла, говоря о завершении периода адаптации после ухода зарубежных игроков. Активность на офисном рынке аналитики называют высокой за счет общего роста российского бизнеса и ухода от удаленной работы, хотя о заметном росте ставок на нем речи пока не идет из-за неготовности арендаторов.

## Сбербанк нашел покупателя на бывший торговый центр корпорации «Тэн»

Источник: [Ведомости](#)

Сбербанк продал первый торговый центр, доставшийся ему от корпорации «Тэн». Новым владельцем ООО «Л-153», на балансе которого находится одноименный комплекс на 70 000 кв. м, расположенный на Люблинской улице, стала компания «РМ менеджмент». По данным «СПАРК-Интерфакса», сделка была закрыта в самом конце июля. На сайте самого центра указано, что он уже переименован в «Люблю молл».

## Треть построенных в этом году складов предназначена для легкой промышленности

Источник: [Ведомости](#)

В первом полугодии 2024 г. в Москве и Московской области было введено в эксплуатацию 183 000 кв. м складских площадей формата light industrial (они используются для производства легкой промышленности) – это 33% от всех построенных в этом регионе логопарков. Доля является рекордной за всю историю рынка. Для сравнения, в первом полугодии 2023 г. на light industrial приходилось лишь 2% (11 000 кв. м) от всех складов. Годом ранее доля объектов такого формата составила 4% (26 000 кв. м), в 2021 г. – 11% (41 000 кв. м), а в январе – июне 2020 г. и вовсе не было введено ни одного такого комплекса.

## Wildberries и Russ Outdoor могут возвести для себя штаб-квартиру в «Москва-сити»

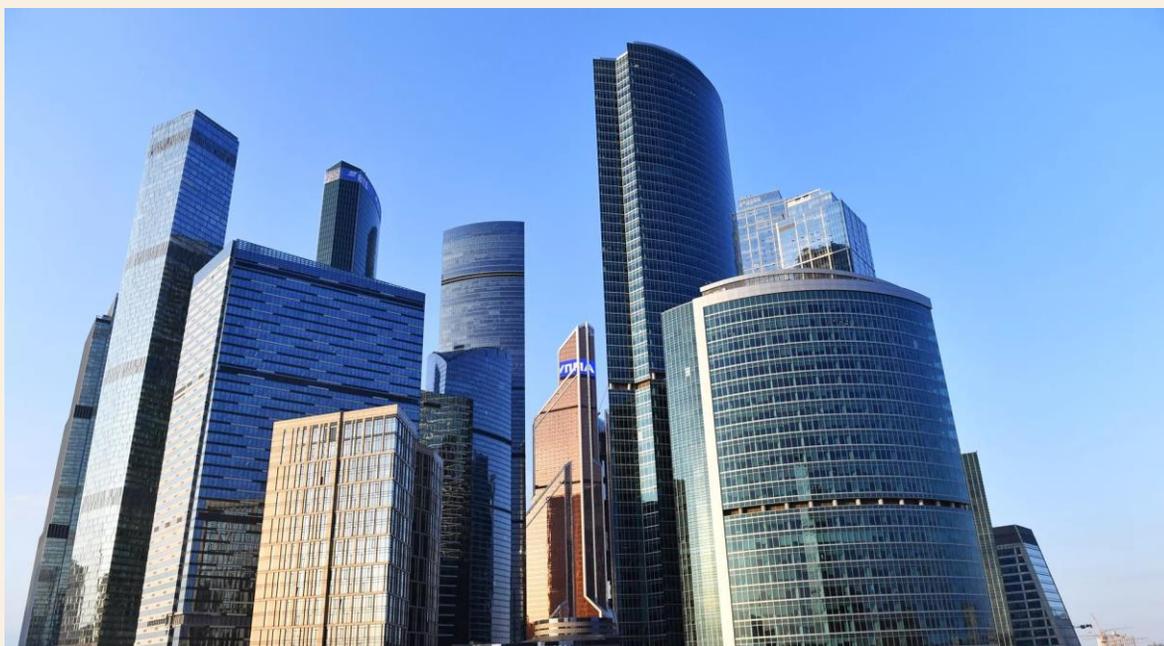
Источник: [Ведомости](#)

На покупку строящегося небоскреба «Империя II» в деловом центре «Москва-сити» появился еще один претендент. Переговоры о приобретении проекта у структур холдинга USM Алишера Усманова и Solvers Estate Олега Малиса ведет маркетплейс Wildberries. В «Империи II» планируется открыть штаб-квартиру РВБ – объединенной компании Wildberries и оператора наружной рекламы Russ Outdoor. Пока никаких соглашений между сторонами не подписано, а на саму башню есть и другие претенденты.

## С начала года девелоперы потратили на покупку участков почти 200 млрд рублей

Источник: [Ведомости](#)

Российские девелоперы в январе – июле 2024 г. вложили в покупку земельных участков 188 млрд руб., говорится в отчете консалтинговой компании IBC Real Estate. Там уточняется, что 80% этих средств пошло на приобретение площадок под жилье. Сама сумма инвестиций является рекордной, сказано в документе. Для сравнения: за аналогичный период прошлого года застройщики потратили на землю 181,1 млрд руб., годом ранее – 112,5 млрд, в 2021 г. – 98,7 млрд.



## Деловые новости рынков

### В России замедлились темпы роста строительной индустрии

Источник: [Коммерсантъ](#)

Снижение инвестиционной активности и завершение ряда крупных проектов, как, например, создание автотрассы Москва—Казань или Большой кольцевой линии в столице, замедлили темпы роста стройиндустрии в целом по России. В первой половине 2024 года объем строительных работ увеличился на 3,9% год к году, до 6,41 трлн руб., в то время как год назад — на 9,5%. Наиболее ощутимо рост замедлился в центре России, чья доля в общей структуре отрасли достигает 25%, а также на Дальнем Востоке. В перспективе полутора лет ситуация едва ли улучшится, прогнозируют участники рынка.

### Объем сделок с московскими коворкингами за год вырос на четверть

Источник: [Ведомости](#)

В первом полугодии 2024 г. в Москве было сдано в аренду 64 000 кв. м гибких офисов — это на 25% превышает показатели аналогичного периода прошлого года: тогда различные компании арендовали в коворкингах 51 000 кв. м. Среди крупнейших сделок этого года — аренда Московской биржей 5400 кв. м в гибком офисе Business Club от Capital Group в бизнес-центре «Газетный» в центре столицы. Кроме того, Yadro заняла 4700 кв. м в том же Business Club в «Искрапарке» на Ленинградском проспекте, а Marsh Insurance Brokers — 1273 кв. м в одном из офисов Space 1.

### Генпрокуратура намерена обратить в казну акции ГК Raven Russia

Источник: [Коммерсантъ](#)

Генпрокуратура решила обратить в доход государства акции предприятий, входящих в группу компаний Raven Russia — крупнейшего владельца складской недвижимости в стране. По версии Генпрокуратуры, активы из почти 2 млн кв. м логотарков скупались иностранцами в обход наложенных на это ограничений, а затем были легализованы благодаря ряду притворных сделок.

## Девелопер Dar выходит на рынок недвижимости Москвы

Источник: [РИА Новости](#)

На рынок недвижимости Москвы выходит компания Dar с земельным банком в 12,6 гектара. Девелопер планирует вывести на рынок пять проектов бизнес- и премиум-класса. Площадь первых жилых комплексов - Rakurs и Solos в районах Щукино и Сокольники – составит 90 тыс. и 141

тыс. кв. м соответственно.

Компания Dar входит в инвестиционно-строительный холдинг Bestcon, которая работает на рынке недвижимости более 20 лет и ввела в эксплуатацию 624 тыс. кв. м жилых и коммерческих проектов.

## Основатели Evraz продали девелоперский проект на курорте

Источник: [Коммерсантъ](#)

Высокий интерес туристов к отдыху в Анапе стимулирует застройщиков вкладываться в строительство жилья в городе. Так, структуры краснодарского застройщика Ava Group приобрели проект реализации жилого комплекса Holiday House у

московского игрока — Invest AG. Цены на новостройки Анапы не так высоки, поэтому часть инвесторов в недвижимость теперь рассматривают этот город как альтернативу дорогим новостройкам Сочи.



# Законотворчество

---

## Публичные слушания по застройке предложили вернуть

### [Проект Федерального закона № 702401-8](#)

Право участия граждан в разработке и утверждении проектов генпланов, правил землепользования и застройки, планировки и межевания территории путем участия в общественных обсуждениях или публичных слушаниях закреплено законодательно. При этом в связи с пандемией COVID-19 в законодательство были внесены изменения, дающие возможность в отдельных случаях утверждать данные документы в 2022, 2023 и 2024 годах без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

На данный момент чрезвычайная фаза эпидемии завершилась, в связи с чем ограничения на участие граждан в обсуждении проектов территориального планирования и застройки предлагается отменить, указали авторы законопроекта.

В случае принятия законопроекта он вступит в силу с 1 октября 2024 года.

## Предлагается запретить ввод в эксплуатацию МКД без первоочередной сдачи объектов инфраструктуры

### [Проект Федерального закона № 690412-8](#)

Как указывают авторы законопроекта, нынешние темпы строительства ввода в эксплуатацию социальных объектов: поликлиник, школ и детских садов, являются явно недостаточными. Более того, объекты социальной инфраструктуры вводятся в эксплуатацию с существенной задержкой после ввода в эксплуатацию жилых домов. При строительстве многоквартирных домов в уже сложившейся городской среде резко падает уровень социального обслуживания всех жителей района, имеющаяся инфраструктура не выдерживает нагрузки и не отвечает запросам горожан.

По мнению авторов законопроекта, без дополнительного контроля со стороны государства, инфраструктура не появится.

С учетом изложенного, законопроект предусматривает обязанность застройщиков проектировать объекты социальной инфраструктуры на этапе разработки проекта комплексного развития территории и ставит барьер на ввод в эксплуатацию жилых домов и комплексов без первоочередного ввода в эксплуатацию дополнительных объектов социальной инфраструктуры.

# СУДЕБНЫЕ УСТАВЫ

20 НОЯБРЯ 1864 ГОДА,

СЪ ИЗЛОЖЕНИЕМЪ РАЗСУЖДЕНІЙ, НА КОИХЪ ОНИ ОСНОВАНЫ,

ИЗДАННЫЕ ГОСУДАРСТВЕННОЮ КАНЦЕЛЯРІЕЮ.

## Законодательство

---

*Второе дополненное издание.*

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГЪ.

1867.

Предусмотрена возможность подготовки схемы расположения земельного участка без привлечения кадастрового инженера

[Федеральный закон от 08.08.2024 № 317-ФЗ «О внесении изменений в статьи 11-10 и 39-15 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 18-1 Федерального закона "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

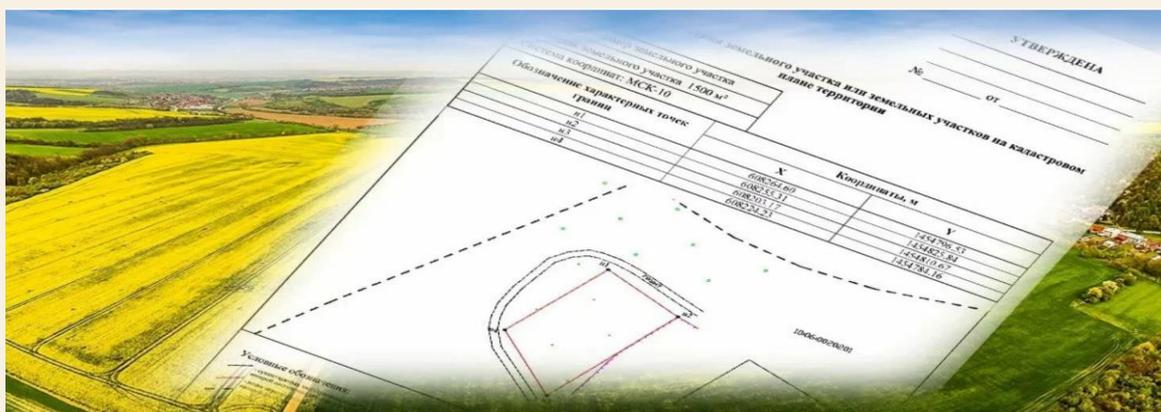
8 августа 2024 г. опубликован Федеральный закон, предусматривающий возможность подготовки схемы расположения земельного участка без участия кадастрового инженера. Внесенные изменения предусматривают, что подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться лицом самостоятельно с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных (ФГИС ЕЦП НСПД), или иных технологических и программных средств.

НСПД, включая виды электронных сервисов, случаи и порядок их использования для оказания государственных или муниципальных услуг, перечень услуг в сфере земельных отношений, которые могут оказываться с использованием данной системы, будет определяться Правительством РФ.

Предоставление заявителям доступа к ФГИС ЕЦП НСПД упростит процесс формирования схем и позволит более эффективно вовлекать земельные участки, находящиеся в публичной собственности, в оборот.

Федеральный закон вступает в силу с 01.01.2025.

Порядок использования ФГИС ЕЦП



## Установлены новые правила освоения земельных участков

[Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

Опубликован Федеральный Закон, которым устанавливаются правила освоения садовых, огородных земельных участков и земельных участков из земель населенных пунктов.

Так, в действующее нормативное регулирование внесены следующие изменения:

- законом вводится понятие «освоение земельного участка», под которым понимается выполнение правообладателем земельного участка мероприятий по приведению участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;
- установлен общий срок для освоения земельных участков – 3 года, за исключением случаев, когда для освоения земельного участка необходимо провести его рекультивацию;
- правообладатель земельного участка обязан приступить к его использованию в соответствии его с разрешенным использованием сразу после приобретения прав на него. Если же требуется провести

мероприятия по освоению Участка, то он должен приступить к его использованию не позднее трех лет с даты приобретения прав.

В течение срока рекультивации правообладатель не считается лицом, не использующим земельный участок, при условии своевременного выполнения таких мероприятий в соответствии с перечнем, предусмотренным проектом рекультивации земель.

Признаки неиспользования правообладателями земельных участков будут установлены Правительством РФ дополнительно в форме Постановления.

Напомним, что ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ предусмотрено наказание в виде административного штрафа за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом.

Изменения вступят в силу 1 марта 2025 года.

## Унифицирован порядок определения платы за аренду публичных земельных участков

[Федеральный закон от 08.08.2024 № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39-7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»](#)

8 августа 2024 г. опубликован Федеральный закон, которым предусматриваются нововведения в части определения арендных платежей за земельные участки, находящиеся в публичной собственности.

Закон предусматривает, что размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности, будет определяться на основании кадастровой стоимости соответствующих земельных участков, за исключением следующих случаев:

- при заключении договора аренды земельного участка на аукционе размер арендной платы будет определяться на аукционе;

- при заключении договора аренды земельного участка под объектом культурного наследия, приватизированного при продаже на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ, ставка арендной платы будет составлять один рубль.

Изменения вступят в силу 1 января 2026 г. и будут применяться к договорам аренды, заключенным после этой даты.



# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

# Подзаконные акты РФ

Установлена обязательная досудебная процедура обжалования отказов в выдаче разрешительной документации

[Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.08.2024 № 2229-р](#)

С 1 сентября 2024 г. вводится обязательная досудебная процедура обжалования отказов уполномоченных органов в выдаче разрешительной документации.

К их числу Распоряжением отнесены в частности:

- разрешение на строительство и ввод объектов в эксплуатацию;
- государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- решение о предоставлении водного объекта в пользование;
- лицензия на пользование недрами.

Если заявитель пожелает оспорить отказ уполномоченного органа в выдаче указанных разрешительных документов, сначала ему потребуется подать жалобу через портал «Госуслуги».

Жалоба подается в течение 30 календарных дней со дня, когда заявитель узнал или должен был узнать о нарушении своих прав. В случае пропуска этого срока по уважительной причине он может быть восстановлен. Соответствующее ходатайство нужно направить вместе с жалобой.

У ведомства есть 15 рабочих дней на рассмотрение жалобы, если более короткий срок не установлен Правительством РФ. Этот срок приостанавливается, если ведомство запрашивает у заявителя дополнительные документы и информацию.

Также ведомство может оставить поданную жалобу без рассмотрения. В этом случае досудебный порядок не считается соблюденным.





## Текущая судебная практика

Несогласование сторонами существенных условий договора аренды государственного или муниципального имущества при его продлении не является основанием для отказа в иске о понуждении заключить договор на новый срок – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 06.08.2024 по делу № А51-17618/2022 \(303-ЭС24-5874\)](#)

**Фактические обстоятельства:** В 2017 году по итогам открытого аукциона Администрация г. о. Большой Камень (арендодатель) и ООО «Распределительные энергетические сети» (арендатор) заключили договор аренды в отношении муниципального имущества – коммунальной системы энергетического хозяйства. До истечения срока договора арендатор направил в адрес арендодателя заявление о продлении данного договора на новый срок без проведения торгов, однако Администрация отказала по причине ненадлежащего исполнения Обществом обязательств при использовании электросетевого имущества и потребовала его вернуть. Общество обратилось в суд с иском о понуждении заключить договор аренды на новый срок. Администрация заявила встречный иск о возврате переданного по договору имущества.

Суд первой инстанции удовлетворил требования Общества, поскольку отсутствовали доказательства ненадлежащего исполнения обязательств по внесению арендной платы. Суды апелляционной и кассационной инстанций отказали в удовлетворении требований Общества, поскольку при обращении в суд арендатор не предложил на согласование арендодателю условия об арендной плате и сроке, в связи с чем суды не могут восполнить недостаток воли сторон

**Правовая позиция ВС РФ:** Законом о защите конкуренции установлено, что арендатор государственного или муниципального имущества при условии надлежащего исполнения договорных обязанностей вправе заключить договор на новый срок без проведения конкурса при согласовании с арендодателем размера арендной платы и срока перезаключаемого договора. Однако арендодатель такого рода имущества в силу закона ограничен основаниями для отказа в заключении договора на новый срок. Причем такого основания отказа, как несогласованность сторонами размера арендной платы и срока нового договора, указанный Закон не содержит. В нарушение ст. 173 АПК РФ суд первой инстанции не привел в резолютивной части решения конкретных существенных условий, на которых договор подлежит заключению, а лишь декларировал абстрактную обязанность Администрации заключить сделку. Суды апелляционной и кассационной инстанций не вынесли на обсуждение сторон вопрос согласования существенных условий договора, при этом возложив негативные последствия отсутствия согласования условий договора аренды на лицо, обоснованно обратившееся за судебной защитой.

Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Приморского края.

Прекращение обязательства, на основании которого у застройщика возникло право аренды на земельный участок, не влечет отпадения законной ипотеки дольщиков – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 21.08.2024 по делу № А41-91013/2022 \(305-ЭС24-7798\)](#)

**Фактические обстоятельства:** В марте 2004 г. между Минимуществом Московской области (арендодатель) и ООО «Римэка» (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка. Впоследствии права арендодателя переданы Минимуществом администрации г.о. Балашиха, арендуемый земельный участок был разделен на 27 земельных участков. В обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным обществом «Римэка» в 2015-2022 годах, в том числе договорам долевого участия в строительстве, «Римэка» передало в залог третьим лицам свои права арендатора земельного участка.

Решением АС Московской области, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, договор аренды земельного участка, был расторгнут в связи с существенным нарушением арендатором условий договора. Полагая, что с прекращением основного обязательства в силу акцессорности обеспечительных конструкций залог арендных прав так же прекращается, Администрация г.о. Балашиха обратилась в суд с иском о признании обременений в виде ипотеки отсутствующими.

Удовлетворяя иск арендодателя, суды пришли к выводу о том, что в связи с прекращением залога ввиду расторжения договора аренды земельных участков наличие в ЕГРН актуальных записей об ипотеке права аренды этих земельных участков нарушает права залогодателя.

**Правовая позиция ВС РФ:** ВС РФ не согласился с выводами нижестоящих судов относительно юридической судьбы залоговых обременений арендных прав, обеспечивающих исполнение обществом «Римэка» (застройщиком) своих обязательств по заключенным договорам долевого участия в строительстве. В соответствии с положениями Закона об участии в долевом строительстве у дольщиков возникает законная ипотека права аренды в случае, если основанием пользования застройщиком земельным участком является арендное обязательство. Названный Закон не содержит такого основания прекращения залога, как прекращение соответствующего договора аренды земельного участка. К тому же, в силу прямого указания закона, правила о залоге, установленные Законом об участии в долевом строительстве, имеют приоритет перед соответствующими положениями ГК РФ и Закона об ипотеке. Ссылка судов при решении судьбы названных обременений на прекращение арендных отношений не соответствует нормам материального права, что приводит к нарушению прав дольщиков, которые, лишаясь законной ипотеки, более не могут реализовать предмет залога на торгах в целях привлечения к строительству нового застройщика.

Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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>