

Бюллетень практики  
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы  
«Инфралекс»

Май, 2020



## ■ Оглавление

Приветственное слово	3
Деловые новости рынков	4
Законотворчество	7
Федеральные подзаконные акты и разъяснения по вопросам их применения	10
Правовые акты г. Москвы	12
Текущая судебная практика	14
Информация об АБ «Инфралекс»	16

## ■ Приветственное слово

Дорогие друзья!

Практика «Земля. Недвижимость. Строительство» Адвокатского бюро «Инфралекс» представляет Вашему вниманию выпуск информационного бюллетеня за май 2020 года.

Рынок недвижимости постепенно оживает после снятия ограничений. Аналитики дают оценку адаптивности девелоперов к резко изменившимся условиям продажи недвижимости: из 20 ведущих столичных девелоперов продажи в апреле смогли увеличить только два. Подробнее читайте в разделе «Деловые новости рынков».

В этом месяце Правительство РФ поддержало проект изменений в закон о регистрации недвижимости, предполагающий упрощение процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость. Проект также предусматривает сокращение сроков проведения регистрации договоров долевого участия и расширение перечня заявителей, которые могут обратиться за получением услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Также по традиции мы подготовили для Вас краткий обзор текущей судебной практики и обобщили информацию о федеральных подзаконных актах и актах города Москвы, появившихся в мае.

С наилучшими пожеланиями,  
Команда практики  
«Земля. Недвижимость. Строительство»  
Адвокатского бюро «Инфралекс»

■ инфралекс

Бюллетень практики  
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы  
«Инфралекс»

Деловые новости рынков



- Первооткрыватели: как оживает европейский ритейл после снятия ограничений

В большинстве стран трафик в торговых центрах находится на уровне от 25 до 60% от прошлогодних значений, и его восстановление займет не один месяц. Ведомости делятся европейским опытом.

Ведомости, 27.05.2020  
<https://www.vedomosti.ru>

- Минстрой намерен снизить требования к качеству строительства во время ЧС

Строительные нормы в условиях чрезвычайной ситуации (ЧС) могут быть упрощены для того, чтобы выиграть в сроках и цене строительства за счет долговечности, заявил «РИА Новости» заместитель министра строительства Дмитрий Волков. Он отметил, что министерство уже готовит меры по упрощению порядка строительства во время ЧС. Такие меры будут установлены законом, и при необходимости не придется каждый раз принимать схожие по сути решения.

Ведомости, 19.05.2020  
<https://www.vedomosti.ru>

- Открытие магазинов в Москве: чего ждут игроки рынка недвижимости

С 1 июня в Москве планируется открыть непродовольственные магазины и часть сервисов бытовых услуг. Об этом заявил мэр Москвы Сергей Собянин во время совещания с президентом Владимиром Путиным.

Эксперты оценивают эту новость как позитивную и ожидают оживления рынка после длительных карантинных мер

РБК, 27.05.2020  
<https://realty.rbc.ru>

- На Avito начали выставлять на продажу торговые центры. Что дальше?

В пятницу Госдума в третьем, окончательном чтении приняла закон, позволяющий пострадавшему от коронавируса бизнесу расторгать договоры аренды в одностороннем порядке. Что это значит для арендаторов и владельцев недвижимости, объясняет редактор направления «Недвижимость» Forbes Мария Абакумова.

Forbes, 22.05.2020  
<https://www.forbes.ru>

- Революция состоялась: как россияне теперь покупают недвижимость не выходя из дома

Из-за ограничительных мер офисы продаж российских застройщиков оказались закрыты. Вынужденная диджитализация, одними из атрибутов которой стали показы в Zoom и WhatsApp, далась девелоперам нелегко. Из 20 ведущих столичных девелоперов продажи в апреле смогли увеличить только два.

Forbes, 27.05.2020  
<https://www.forbes.ru>

- «Деньги уйдут не туда»: как распознать фейки при онлайн-сделках с жильем

Карантин, введенный из-за пандемии коронавирусной инфекции, сделал онлайн-сделки с жильем особенно актуальными. Этот способ помогает минимизировать контакты с другими людьми, что немаловажно в период эпидемии, но с другой — дает мошенникам возможности для обмана добросовестных граждан. Эксперты рассказали, какие мошеннические схемы могут быть при дистанционной покупке квартиры.

РБК, 28.05.2020  
<https://realty.rbc.ru>

■ инфралекс

Бюллетень практики  
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы  
«Инфралекс»

Законотворчество



- Правительство РФ поддержало проект изменений в закон о регистрации НЕДВИЖИМОСТИ

Власти планируют упростить процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость.

В частности, законопроект предполагает сокращение сроков проведения регистрации договоров долевого участия: регистрация первого договора будет проведена в течение семи рабочих дней, все последующие – в течение пяти рабочих дней, трех – если документы поданы в электронном виде. Кроме того, по многочисленным запросам граждан, купивших квартиры по договорам долевого участия, переходные положения законопроекта разрешат ситуации с государственным кадастровым учетом помещений в многоквартирных домах, когда такие многоквартирные дома сами на государственном кадастровом учете не стоят.

Также законопроект расширяет перечень заявителей, которые могут обратиться за получением услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Законопроект планируется внести в Государственную Думу во втором квартале 2020 года.

<http://government.ru>



- Эксперимент по единому ресурсу о земле и недвижимости стартует в июне в трех регионах РФ

Соответствующий проект постановления Правительства РФ подготовлен Росреестром. Эксперимент проводится на территории Краснодарского края, Пермского края и Иркутской области.

На сегодняшний день информация о земле и объектах недвижимости содержится в 10 основных информационных ресурсах, в том числе в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Эксперимент призван объединить разрозненные ресурсы государственных и муниципальных органов власти, повысить достоверность и полноту сведений, повысить эффективность управления земельно-имущественным комплексом, расходования средств, а также качество государственных услуг и сервисов.

Как отмечается в пояснительной записке, разрозненность информации приводит к тому, что земли и объекты недвижимости используются неэффективно, а данные о пустующих землях, которые можно было бы вовлечь в хозяйственный оборот, ограничены.

Предполагается, что уполномоченными органами по проведению эксперимента станут Росреестр и Минкомсвязь. Они должны будут разработать федеральную государственную информационную систему «Единый информационный ресурс о земле и недвижимости» (ФГИС ЕИР) и определить ее оператора.

<https://regulation.gov.ru>



 инфралекс

Бюллетень практики  
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы  
«Инфралекс»

Федеральные подзаконные акты  
и разъяснения по вопросам их  
применения



## ■ Арендаторам предоставили новую отсрочку уплаты платежей по аренде госимущества

Предоставление отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году, малому и среднему бизнесу, а также социально ориентированным НКО - исполнителям общественно полезных услуг, в том числе из наиболее пострадавших отраслей экономики, осуществляется на следующих условиях:

- отсрочка предоставляется по 1 октября 2020 г.;
- задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. в срок, предложенный арендаторами, но не позднее 1 января 2023 г., поэтапно, не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;
- в связи с отсрочкой не применяются штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды);
- не допускается установление дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки.

Распоряжение Правительства РФ от 16.05.2020 № 1296-р  
<http://static.government.ru>

## ■ Росреестр дал разъяснение по допустимому количеству этажей объектов индивидуального жилищного строительства

Росреестром разъяснен вопрос о приостановлении регистрации права собственности граждан на индивидуальные жилые дома по причине несоблюдения требований к количеству этажей в них.

В частности, сообщается, что именно количество надземных этажей здания (объекта ИЖС), а не общее количество его этажей (с учетом подземных этажей) должно рассматриваться в качестве определяющего при проведении правовой экспертизы государственным регистратором прав на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Письмо Росреестра от 12.05.2020 № 4200-АБ/20  
<http://www.consultant.ru>

 инфралекс

Бюллетень практики  
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы  
«Инфралекс»

Правовые акты г. Москвы



- Утвержден порядок предоставления грантов в сферах бизнеса, пострадавших в связи с введением режима повышенной готовности

Порядок предусматривает возможность обращения за получением грантов для собственников зданий, сооружений, помещений, которые расположены на территории Москвы и которые используются для размещения торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания и гостиниц; управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов, в составе которых имеются объекты недвижимости, действующих на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами.

Документом утверждены требования к объектам недвижимости в целях получения грантов. Размер гранта определяется исходя из суммы налога на имущество и земельного налога в отношении объекта недвижимости, всей сданной в аренду (субаренду) площади объекта недвижимости и общей площади объекта.

Согласно утвержденному порядку собственники и арендодатели коммерческой недвижимости смогут компенсировать имущественные платежи по торговле, общественному питанию и бытовым услугам с 1 марта по 1 июля 2020 года. Если же вынужденная приостановка деятельности продлится и дальше, то по последнее число месяца, в котором закончились ограничения на работу. Владельцы гостиниц смогут компенсировать платежи за второй квартал 2020 года.

В ближайшее время будет определена дата приема заявок, утверждена их форма и порядок подачи, соответствующие документы разрабатываются.

На проверку соответствия организации требованиям выдачи гранта отведено 20 рабочих дней. Этот срок может быть продлен в случае, если потребуется получить от претендента дополнительные сведения или документы. Подписание договора с получателем гранта займет пять рабочих дней.

Постановление Правительства Москвы от 13.05.2020 № 574-ПП  
<https://www.mos.ru>



■ инфралекс

Бюллетень практики  
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы  
«Инфралекс»

Текущая судебная практика



## ■ Договор аренды публичного земельного участка может быть продлен автоматически

**Фактические обстоятельства:** Общество обратилось к региональному Комитету по управлению имуществом для заключения договоров аренды пяти земельных участков сельхозназначения на новый срок без проведения торгов. Комитет отказал, так как обращение Общества поступило после прекращения действия договоров. Общество обратилось в суд. Первая и апелляционная инстанции Общество поддержали, но кассация отменила судебные акты и отказала Обществу в удовлетворении требований, сославшись на то, что земельным законодательством не предусмотрена автоматическая пролонгация договора аренды земельного участка, а нормы ЗК РФ имеют приоритет над ГК РФ. Общество обратилось в Верховный Суд.

**Правовая позиция Верховного Суда РФ:** «Положениями ЗК РФ в редакции, действующей с 01.03.2015, прямо не исключено применение положений п. 2 ст. 621 ГК РФ к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, правомерно заключенному без проведения торгов, в случае, когда арендатор имеет право на заключение нового договора аренды без проведения торгов. Следовательно, если после 01.03.2015 арендатор продолжил пользование таким земельным участком, предоставленным в аренду до указанной даты, по истечении срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. К продлению таких договоров не применяется общее правило, предусмотренное в п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ», — указал Верховный Суд.

Верховный Суд РФ отметил, что по истечении срока аренды ни одна из сторон не заявила о его расторжении, Общество продолжило использование участков без возражений со стороны арендодателя, значит, действие данного договора возобновилось на тех же условиях на неопределенный срок.

При названных обстоятельствах, как указал Верховный Суд, Общество, обратившись в период действия продленного договора с заявлением о заключении договора аренды участков на новый срок, как надлежащий арендатор, использующий по целевому назначению арендованные им земельные участки на протяжении длительного времени, вправе требовать предоставления ему в аренду спорных земельных участков на новый срок по правилам пп. 31 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.

Верховный Суд РФ отменил постановление кассации и оставил в силе акты первой инстанции и апелляции.

Определение СКЭС ВС РФ от 20.05.2020 № 310-ЭС19-25907  
по делу № А64-6041/2018  
<https://kad.arbitr.ru>

## ■ инфралекс

123112, Россия, Москва,  
Пресненская набережная, дом 8, стр. 1  
Метро «Выставочная» и «Деловой центр»

Телефон: +7 495 653 82 99 (факс: доб. 199)  
[welcome@infralex.ru](mailto:welcome@infralex.ru)

[www.infralex.ru](http://www.infralex.ru)

Настоящий Информационный Меморандум не является консультацией и/или иной формой правовой помощи адвоката клиенту и составлен исключительно для целей информирования получателя о некоторых актуальных изменениях законодательства РФ и развитии правоприменительной практики. Использование содержащихся в настоящем Информационном Меморандуме сведений применительно к конкретным ситуациям может потребовать разъяснений с учетом соответствующих целей и обстоятельств. За дополнительной информацией просьба обращаться по телефону +7 (495) 653 82 99 или по электронной почте [welcome@infralex.ru](mailto:welcome@infralex.ru)

