

# CRE OUTLOOK

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
НА РУБЕЖЕ НОВОГО ДЕСЯТИЛЕТИЯ

10 ДЕКАБРЯ  
МОСКВА



Организатор:

c | R | e **event**

Партнер:



Площадка-партнер:



Спонсор:



При поддержке:

c | R | e  
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

CRE  
**RETAIL**



c | R | e **.RU**

Обзор ожидаемых законодательных  
изменений, влияющих на  
коммерческую недвижимость

**VEGAS LEX**

VEGASLEX.RU

CRE outlook

Москва

10 декабря 2019 г.

---

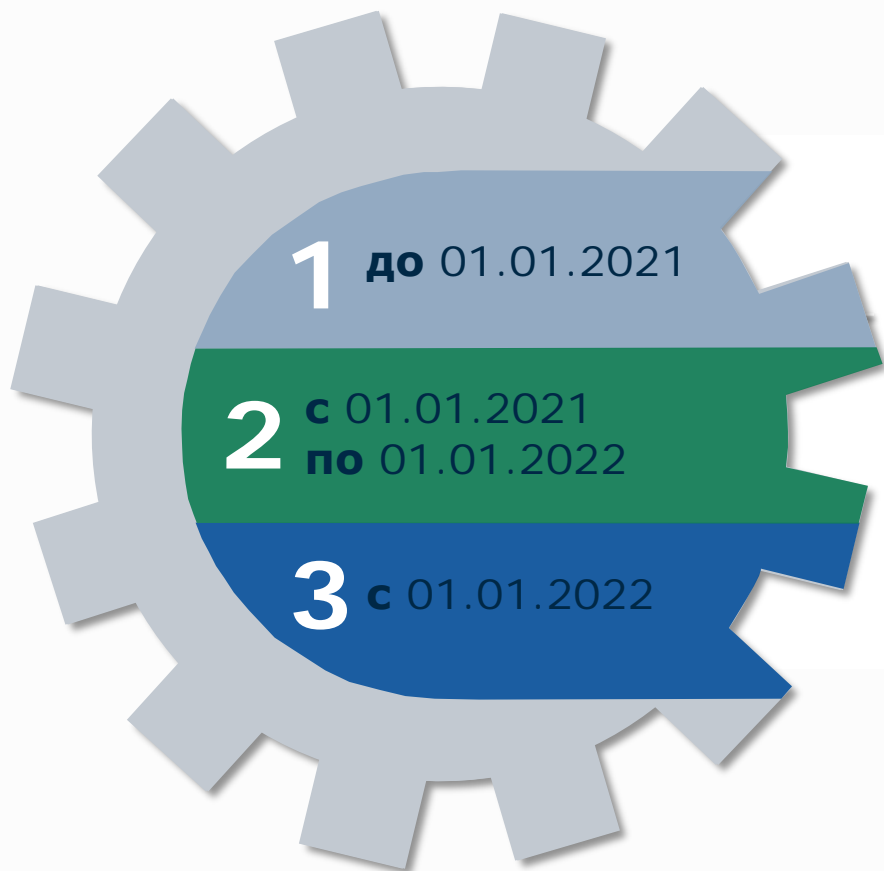
# Ожидаемые изменения в сфере строительства

---

Ожидаемые законодательные изменения, влияющие на коммерческую недвижимость

# Ожидаемые изменения в строительстве – 2020 (1)

Первоочередная задача - запуск федеральной сметно-нормативной базы (ФСНБ-2020)



**Минстрой России реализует План мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли Российской Федерации в три этапа:**

## 1. Первый этап (до 01.01.2021)

- сохранение существующего порядка определения сметной стоимости строительства *базисно-индексным* методом на время переходного периода

## 2. Второй этап (с 01.01.2021 по 01.01.2022)

- апробация *ресурсной модели* с возможностью использования сметных цен (на основании мониторинга сметных цен с возможностью определения сметной стоимости строительства *ресурсно-индексным* методом, с использованием индексов пересчета в текущий уровень цен по отдельным ресурсам)

## 3. Третий этап (с 01.01.2022)

- окончательный переход на *ресурсный* метод определения сметной стоимости строительства на основании данных о стоимости строительных ресурсов, размещаемых во ФГИС ЦС

! Применение сметных нормативов обязательно при использовании (в любой форме) бюджетных средств, но может быть предусмотрено и договором



# Минстрой России совместно с ДОМ.РФ разработали стандарт комплексного развития территорий



- **Цель** – возможность конкурентирования качеством проекта и качеством создаваемой городской среды
- **Стандарт** (методическое руководство по развитию застроенных территорий и освоению новых) устанавливает параметры благоустройства районов, архитектурно-планировочные решения для различных типов жилых домов и даже квартир (не является пока обязательным, предусмотрен переходный период)

# "Регуляторная гильотина" в строительстве



- Минстрой скорректирует в рамках работы по "регуляторной гильотине" 183 нормативных документа
- **Задача** - уменьшить количество барьеров и сделать регулирование отрасли более понятным и прозрачным
- Реформа контрольно-надзорной деятельности, которая получила неофициальное название "регуляторная гильотина", предполагает отмену с 2021 года всех надзорных требований к бизнесу, которые к этому моменту не были пересмотрены и актуализированы

# Льготы застройщикам



# Некапитальные объекты спортивного назначения

## В столице появится новая категория спортобъектов, не требующая разрешения на строительство



- В Москве появится новый тип сооружений - **некапитальные объекты спортивного назначения**, для размещения которых **не требуется разрешение на строительство**
- Такие объекты можно будет подключить к водопроводу, канализации, системам электро- и теплоснабжения\* говорится в сообщении пресс-службы столичного департамента городского имущества



- В их числе будут универсальные спортивные залы, хоккейные площадки, спортивные центры, физкультурно-оздоровительные комплексы с крытыми катками и теннисными кортами



- Инвесторы смогут разместить некапитальные спортцентры и ФОК на основании договора на размещение таких объектов
- Договоры будут заключаться со столичным департаментом городского имущества по итогам проведения открытого аукциона на срок от 5 до 15 лет (в зависимости от характеристики объектов и их инвестиционной составляющей)
- Сами земельные участки инвесторам предоставляться не будут. В конце 2019 - начале 2020 года будут объявлены первые торги



**В 2020 году законодательно будет определен список бюджетных объектов, при строительстве которых использование информационной модели станет обязательным**

Первый основополагающий шаг для широкого внедрения цифровых технологий в строительство сделан 1 июля 2019 года с принятием Закона № 151-ФЗ\*.

В настоящее время Минстроем проводится активная работа по формированию подзаконных нормативных актов Правительства России

2



1

Речь идет прежде всего об объектах социального значения: школах, детских садах, поликлиниках, учреждениях спорта, культуры, социального обслуживания населения

---

## Изменения в 214-ФЗ. Промежуточные итоги работы по счетам эскроу

---

Ожидаемые законодательные изменения, влияющие на коммерческую недвижимость

# Долевое участие в строительстве. Апартаменты. Опыт по эскроу

- Приобретение апартаментов в строящемся объекте – в соответствии с 214-ФЗ

Противоречия в отношении взносов в Фонд по апартаментам

Проблемы с регистрацией ДДУ

- **Промежуточные Итоги реформы со счетами эскроу:**

- ▶ Банк России считает преждевременным введение механизма поэтапного раскрытия эскроу-счетов для застройщиков. Но его реализация может быть предусмотрена в будущем (не ранее чем через 2 года согласно позиции ЦБ РФ)
- ▶ Законопроект, предусматривающий поэтапное раскрытие счетов-эскроу, отклонен 04.12.2019
- ▶ Центробанк не поддерживает разработанный Минстроем России исчерпывающий перечень документов, которые коммерческие банки могут требовать при рассмотрении заявок на проектное финансирование застройщиков жилья
- ▶ С 10.12.2019 вступает в силу Указание Банка России от 16.10.2019 N 5288-У, устанавливающий примерный перечень документов и информации для оценки уровня кредитоспособности заемщиков - застройщиков, использующих счета эскроу
- ▶ Выпуск облигаций становится альтернативой банковскому финансированию стройки
- ▶ Минстрой России предлагает отменить для застройщиков, перешедших на эскроу-счета, необходимость получать заключение о соответствии (ЗОС) застройщика и проектной декларации требованиям закона о долевом строительстве (ЗОС)

---

# Кадастровая оценка

---

Ожидаемые законодательные изменения, влияющие на коммерческую недвижимость



# Кадастровая оценка

- С 01.01.2020 вступает в силу ст. 19 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Особенности проведения **внеочередной** государственной кадастровой оценки)
- **Необходимые условия:**
  - ▶ снижение индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на тридцать и более процентов;
  - ▶ или оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости на территории субъекта Российской Федерации (сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости)
- **Законопроект:**
  - ▶ допущенная при оценке кадастровой стоимости недвижимости ошибка будет теперь рассматриваться в пользу владельца недвижимости;
  - ▶ при этом в случае, если стоимость объекта уменьшается при исправлении оценки, то она будет уменьшена за весь период с момента ее внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

---

# Земельные отношения

---

Ожидаемые законодательные изменения, влияющие на коммерческую недвижимость



- **Законопроект "О внесении изменений в статьи 39.16 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации":**
- Предусматривает дополнительное основание для отказа в предоставлении земельного участка в собственность арендатору без торгов при наличии не оспоренной в суде задолженности по уплате арендных платежей, неустоек на дату подачи заявления
- После уплаты возможна повторная подача заявления о предоставлении арендуемого участка в собственность

Игорь Чумаченко  
Партнер, руководитель Практики  
"Недвижимость. Земля. Строительство",  
адвокат  
[chumachenko@vegaslex.ru](mailto:chumachenko@vegaslex.ru)

**VEGAS LEX**

VEGASLEX.RU