

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Февраль 2024

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	15
<u>Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения</u>	18
<u>Правовые акты Москвы</u>	21
<u>Руководящая судебная практика</u>	23
<u>Текущая практика судов</u>	25
<u>Информация о ProLegals Group</u>	27

Картина на обложке: Куинджи А.И. «Христос в Гефсиманском саду» (1901)
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 февраль 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, правовые акты Москвы, а также важнейшие правовые позиции руководящей и 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

«Роскосмос» запланировал продать санатории и другую недвижимость на 11,4 млрд рублей

Источник: [РБК](#)

«Роскосмос» планирует выставить на продажу непрофильные активы общей стоимостью свыше 11,4 млрд руб. в 2024 году. пансионаты и базы отдыха в Москве и Московской области, Краснодарском крае, Самаре, Тверской области и других регионах.

По словам представителя госкорпорации, речь идет более чем о 150 объектах различного назначения, среди которых, к примеру, земельно-имущественные комплексы, Средства от реализации имущества будут направлены на «улучшение финансово-экономического состояния предприятий».

Аналитики зафиксировали рекордный спрос на офисы в Москве

Источник: [РБК](#)

В 2023 году конечными пользователями в Москве было куплено 345 тыс. кв. м в офисных помещениях, спрос стал рекордным за всю историю наблюдений рынка. Также на рынке была отмечена и высокая девелоперская активность: за 12 месяцев на рынок вышло десять новых проектов суммарной полезной площадью более 200 тыс. кв. м, при этом объем предложения на фоне активного вымывания оставался стабильным на протяжении всего года.



Деловые новости рынков

Sezar Group приобрела недостроенный центр Быстрицкой в Москве

Источник: [Ведомости](#)

ООО «Специализированный застройщик «Расказово», принадлежащее девелоперу Sezar Group, стало победителем торгов по продаже недостроенного здания женского центра актрисы Элины Быстрицкой в центре Москвы. Компания согласилась заплатить за лот, который включал в себя участок на 0,42 га и объект недвижимости на 23 809 кв. м на Цветном бульваре, 1,41 млрд руб. Представитель Sezar Group сообщил, что компания пока не готова обсуждать планы по развитию данного актива, но конкретные проектные решения по этой площадке могут появиться в течение года.

Ввод торгцентров в регионах может вырасти втрое перед спадом

Источник: [Коммерсантъ](#)

В 2024 году на региональных рынках России (без учета Москвы, Санкт-Петербурга и прилегающих областей) заявлен ввод 1,03 млн кв. м торговых площадей, включая 561,7 тыс. кв. м пригодных к аренде, подсчитали в NF Group. По данным консультантов, это в 3,3 раза и 2,6 раза соответственно превышает ввод по итогам 2023 года. Объем сданных пригодных к аренде площадей может оказаться максимальным с 2016 года, после которого началось снижение показателя. В NF Group предупреждают, что сроки сдачи примерно 30% объектов еще могут быть перенесены.

Себестоимость строительства всех видов коммерческой недвижимости серьезно выросла по итогам 2023 года

Источник: [Коммерсантъ](#)

Себестоимость строительства всех видов коммерческой недвижимости по итогам 2023 года показала серьезный рост — на 15-30%. Это обусловлено в большей степени острым дефицитом рабочей силы. Сложившаяся ситуация уже привела к сокращению нового строительства складских и офисных площадей. Участники рынка ожидают продолжения роста затрат, что может привести к сворачиванию ряда новых проектов.

Деловые новости рынков

Level Group выходит на рынок складов

Источник: [Коммерсантъ](#)

Level Group планирует построить логопарк площадью 50 тыс. кв. м в Новой Москве, это будет первый объект компании в сегменте складов.

Для строительства логопарка компания приобрела 20 га земли между Калужским и Киевским шоссе в районе ЦКАД в Новой Москве.

Проектирование объекта планируется завершить за полгода, еще около двух лет займет его строительство.

Участок обошелся Level Group в 250–300 миллионов рублей. Затраты на возведение логопарка эксперты рынка недвижимости оценивают в 3 миллиарда рублей.

«Самолет» стал крупнейшим участником проекта – аналога «Сити»

Источник: [Ведомости](#)

Компания «Сфера про», входящая в группу «Самолет», стала победителем торгов по продаже долей в шести компаниях, которые владеют правами на 6,6 га в пос. Коммунарка в новой Москве.

Сумма сделки составила 3,47 млрд руб., что соответствует стартовой цене. На данной территории победитель аукциона, согласно лотовой документации, сможет

построить около 600 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости.

Сами участки являются частью территории, на которой планируется строительство административно-делового центра (АДЦ) «Коммунарка», который столичные власти позиционируют как аналог делового центра «Москва-сити».



Деловые новости рынков

Capital Group нашла первого соинвестора в проект «Сити-2»

Источник: [Ведомости](#)

Компания Birds, занимающаяся управлением объектами коммерческой недвижимости в Москве, может принять участие в строительстве масштабного комплекса «Сити-2», который предполагает возведение рядом с деловым центром «Москва-сити» около 2 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости.

По словам консультантов, данная фирма хочет построить там 450-

метровый небоскреб.

В ГПЗУ на 0,85 га на ул. Антонова-Овсеенко (часть «Сити-2») заявителем по проекту застройки данной территории указано ООО «Центр инноваций». До ноября 2023 г. владельцем этой компании была структура Capital Group, которая занимается управлением «Сити-2». Сейчас собственник «Центра инноваций» – ООО «Тишинская площадь», связанное с УК Birds.

Smindex нашла покупателя на бывшую штаб-квартиру «Интеко» в центре Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Smindex закрыла сделку по продаже здания бывшей штаб-квартиры «Интеко», расположенной на Садово-Спасской улице рядом со ст. м. «Красные Ворота». Покупателем этого объекта стал

производственный холдинг «Полипласт». Компания намерена разместить там свою штаб-квартиру. Сумма и детали сделки не разглашаются.

В Москве вводится в строй девять новых отелей

Источник: [Коммерсантъ](#)

Рост загрузки отелей в Москве вынудил девелоперов таких объектов быстрее завершить проекты, начатые еще до кризиса. В 2024 году будет запущено девять отелей на 1,18 тыс. номеров, что является рекордным значением с 2017 года, когда девелоперы

старались достроить объекты к чемпионату мира по футболу в России. Однако такая динамика будет кратковременной, предупреждают эксперты. Уже в 2025–2028 годах ввод такой недвижимости будет минимальным.

Деловые новости рынков

Stone может построить первый офис в новой Москве

Источник: [Ведомости](#)

Stone планирует построить в поселении Московский в новой Москве офисный комплекс общей площадью 60 000 кв. м. По словам основателя и генерального директора девелопера Максима Гейзера, это «нетипичная для компании локация», но в этом районе наблюдается нехватка качественных бизнес-центров для собственников бизнеса, которые живут за городом, преимущественно на Киевском, Рублевском и Новорижском шоссе. Инвестиции в этот проект Гейзер оценивает в 8 млрд руб., другие детали он не раскрыл.

Plus Development приобрел участок под строительство бизнес-центра на севере Москвы

Источник: [Коммерсантъ](#)

Plus Development, основанный алтайскими бизнесменами, стал одним из участников крупного девелоперского проекта, реализуемого на территории Северного речного порта в Москве. В этом районе компания выкупила у Capital Group и «Кортрос» участок под строительство бизнес-центра площадью почти 50 тыс. кв. м оценочной стоимостью в 8 млрд руб. Эксперты предупреждают, что эта локация может быть менее востребована у арендаторов и покупателей из-за удаленности от центра и станции метро.



Законотворчество

Законотворчество

Внесен законопроект о внесудебном порядке обжалования решений о приостановлении регистрации прав

[Проект Федерального закона № 556069-8](#)

Правительство РФ внесло в Государственную Думу законопроект, устанавливающий возможность внесудебного обжалования решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Для рассмотрения заявлений об обжаловании решения о приостановлении предусматривается создание центральной апелляционной комиссии, а также региональных и межрегиональных апелляционных комиссий в зависимости от органа регистрации прав, направившего уведомление о

приостановлении.

При этом обжалование решения о приостановлении не будет являться обязательным досудебным порядком такого приостановления.

Кроме того, принятие необоснованных решений о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий предусмотрено в качестве для лишения государственных служащих статуса государственного регистратора прав.

Вступление изменений в силу запланировано на 1 января 2026 года.

Предлагается запретить перевод земель с/х назначения в иные категории без согласия Минсельхоза РФ

[Проект Федерального закона № 542461-8](#)

Как отмечается в пояснительной записке, площадь земель сельскохозяйственного назначения в РФ сократилась в 1,6 раза. Законопроект разработан с учетом необходимости предотвращения дальнейшего сокращения площади земель сельскохозяйственного назначения и исключения возможности злоупотреблений органами власти субъектов РФ.

Так, предлагается ввести в регулирование отношений по переводу земель сельскохозяйственного назначения и земельных участков в составе таких земель в иные категории принципа «двух ключей», в соответствии с которым принятие таких решений возможно только по согласованию с Минсельхозом РФ.

В Госдуму внесен законопроект о расширении «дачной амнистии»

[Проект Федерального закона № 543005-8](#)

В Государственную Думу внесен законопроект о расширении «дачной амнистии» – упрощенной регистрации ранее построенных объектов.

Такой порядок предлагается распространить также на хозяйственные и вспомогательные постройки (сарай, бани, теплицы, навесы, погреба, летние кухни и другие), если в отношении таких построек был осуществлен технический учет до 1 января 2013 года и государственный учет в составе домовладения, а земельный участок

находится в собственности гражданина.

Механизм дачной амнистии предлагают распространить также на дома блокированной застройки, возведенные до 14 мая 1998 года, при условии, что в одном ряду находится не более двух домов.

Кроме того, законопроектом установлен механизм регистрации права на общее имущество собственников в нежилых зданиях по аналогии с многоквартирными домами.

Госуслуги в сфере земельных отношений можно будет получить с помощью ФГИС ЕЦП НСПД

[Проект Федерального закона № 555049-8](#)

Согласно Закону о геодезии, создаваемая Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (ФГИС ЕЦП НСПД) должна обеспечивать в том числе предоставление государственных и муниципальных услуг, а также функционирование электронных сервисов, связанных с использованием пространственных данных.

Законопроектом предлагается установить возможность оказания государственных и муниципальных услуг в сфере земельных отношений,

включая обеспечение возможности подготовки и получения заинтересованными лицами документов, необходимых для оказания таких услуг, с использованием ФГИС ЕЦП НСПД и ее сервисов.

Порядок использования платформы, включая виды онлайн-сервисов, случаи и правила их использования, перечень государственных услуг, которые могут оказываться с использованием данной системы, будет определяться Правительством РФ.

Законотворчество

Внесен законопроект о ЛИКВИДАЦИОННОМ НЕТТИНГЕ для застройщиков

[Проект Федерального закона № 543525-8](#)

В настоящее время при банкротстве застройщиков не применяется ликвидационный неттинг. Как указано в пояснительной записке, с учетом нового механизма привлечения средств граждан специальный режим обеспечения защиты прав граждан, в том числе от особого порядка прекращения нетто-обязательств, не требуется.

Законопроектом предусмотрена возможность прекращения обязательств из финансовых договоров по правилам ст. 4.1 Закона о банкротстве в отношении застройщиков, привлекающих средства граждан с использованием счетов эскроу. Также проектом

предполагается распространить возможность применения механизма ликвидационного неттинга в отношении застройщиков, которые привлекают средства участников строительства с использованием счетов эскроу, но ранее осуществляли привлечение средств по старым правилам.

Авторы законопроекта полагают, что предложенное изменение позволит большинству застройщиков получить полноценный доступ к инструментам финансового рынка и начать эффективнее управлять своими рыночными рисками.

Достраивать проблемные объекты долевого строительства с помощью компенсаций предложили инвесторам

[Проект Федерального закона № 550589-8](#)

Как отмечается в пояснительной записке, в настоящее время актуально увеличение количества механизмов восстановления прав пострадавших граждан.

Так, правительство Ленинградской области привлекает внебюджетные источники финансирования для завершения строительства проблемных объектов. Инвесторы берут на себя обязательства по завершению строительства, а в

качестве компенсационных власти предоставляют ряд преференций (оказывают содействие в изменении градостроительных регламентов или предоставляют земельные участки в аренду без проведения торгов).

Законопроектом предусмотрено применение указанного механизма восстановления прав пострадавших участников строительства по всей стране.

344
550

ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Законодательство

Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію
Гражданскаго Уложенія.



ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



Изменен порядок установления границ населенных пунктов, границ территориальных зон и внесения сведений о них в ЕГРН

[Федеральный закон от 04.08.2023 №438-ФЗ](#)

С 1 февраля 2024 года вступили в силу поправки в ГрК РФ, ЗК РФ, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иные федеральные законы, предусматривающие, среди прочего, следующие важные изменения.

Для устранения пересечения границ населенных пунктов (НП), территориальных зон с границами земельных участков в ГрК РФ предусмотрен упрощенный порядок внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования (без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний).

Принятые поправки позволят регистрирующему органу самостоятельно изменять сведения о границах населенных пунктов, а также о границах территориальных зон при выявлении пересечения с

границами земельных участков с целью приведения их в соответствие со сведениями о границах земельных участков, содержащихся в ЕГРН. При внесении данных в ЕГРН границы НП и территориальных зон устанавливаются по границам земельных участков. Ранее наличие такого пересечения препятствовало внесению указанных сведений в реестр.

Теперь Росреестр направляет предложения об изменении описания местоположения границ НП или территориальной зоны в орган государственной власти или орган местного самоуправления, утвердившие документ территориального планирования муниципального образования или правила землепользования и застройки и установившие границы НП, территориальной зоны соответственно.



«Дачная амнистия» продлена до 1 марта 2031 года

[Федеральный закон от 14.02.2024 № 20-ФЗ](#)

С 14 февраля 2024 года вступили в силу изменения в ст. 70 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому упрощенный порядок регистрации прав на постройки, расположенные в границах территории СНТ, относящиеся к имуществу общего пользования и возведенные до вступления в силу ГрК РФ, продлевается до 01.03.2031.

Согласно прежней редакции ч. 10 ст. 70 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» поставить такой объект на кадастровый учет или зарегистрировать на него права в порядке «дачной амнистии» можно было до 01.01.2024.

Согласно пояснительной записке принятого ФЗ, не всеми СНТ была реализована данная возможность, в т.ч. в связи отсутствием оформленных прав на земельные участки. Поскольку срок действия упрощенного порядка приватизации

земельных участков общего назначения был продлен до 01.03.2031, целесообразно сохранить возможность применения «дачной амнистии» к зданиям и сооружениям, расположенным на таких земельных участках.

Для того, чтобы осуществить кадастровый учет или регистрацию прав на здания, сооружения, относящиеся к имуществу общего пользования и расположенные на территории СНТ, в упрощенном порядке, необходимо подготовить технический план на основании декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа на земельный участок. При этом предоставления разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию таких объектов, а также каких-либо иных документов не требуется.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Продлены антикризисные меры регулирования земельных правоотношений на 2024 год

[Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 102](#)

Постановлением Правительства продляется антикризисное регулирование земельных отношений на 2024 год, в частности:

- заключение договоров мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящегося в частной собственности, если земельный участок, находящийся в частной собственности, необходим для размещения объектов или реализации масштабных инвестиционных проектов;
- земельный участок, находящийся в федеральной собственности, предоставляются ЮЛ, заключившему в соответствии с решением Правительства РФ инвестиционный договор, в аренду без проведения торгов в случае, если такой инвестиционный договор предусматривает строительство объектов образования и науки, в том числе объектов кампусов;
- предоставление в собственность арендованных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без торгов для личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности, при условии отсутствия со стороны уполномоченного органа сведений о нарушениях при использовании земельного участка.



Подзаконные акты РФ

Правила подготовки документации по планировке территории утверждены на федеральном уровне

[Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112](#)

Распоряжением предусмотрено выделение бюджетных средств на затраты, связанные с осуществлением поиска недвижимого имущества РФ, бывшей Получателем предоставляемой из федерального бюджета субсидии на финансовое обеспечение данных

Правительственное постановление устанавливает единые требования к процедурам подготовки, утверждения и внесения изменений в ДПТ, принимаемую на федеральном, региональном и местном уровнях.

Документ содержит рекомендуемую форму задания на разработку проекта планировки территории и

правила её заполнения.

Ранее правила подготовки ДПТ утверждались на уровне субъекта РФ или муниципального образования. Однако 1 сентября 2023 г. утратили силу положения ст. 45 ГрК РФ, закреплявшие соответствующие полномочия за субъектами РФ или муниципальными образованиями. Такое регулирование приводило к тому, что застройщики в разных населенных пунктах или регионах сталкивались с различными требованиями органов власти.

Утвержденные Постановлением правила подготовки ДПТ вступят в силу 1 сентября 2024 г.

Утвержден новый порядок ведения ЕГРН

[Приказ Росреестра от 07.12.2023 № П/0514](#)

С 12 февраля 2024 года вступил в силу новый порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), который устанавливает:

- структуру реестра объектов недвижимости и объем вносимых в него сведений;
- структуру реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества и объем вносимых в него сведений;

- правила внесения сведений в кадастр недвижимости, реестр прав на недвижимость, реестр границ;
- структуру реестра сведений о границах ЗОУИТ, территориальных и иных зон.

Ведение ЕГРН осуществляется в электронной форме с использованием ФГИС ЕГРН, оператором которой является ППК «Роскадастр».

Правовые акты Москвы

Отменены ограничения предельной высоты объектов в ПЗЗ г. Москвы

[Постановление Правительства Москвы № 199-п от 02.02.2024](#)

Документ предусматривает отмену параметра разрешенного строительства «предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий» во всех территориальных зонах, за исключением:

- зон сохраняемого землепользования (обозначаются индексом «Ф» и предусматривают фактическое использование согласно указанным в ЕГРН характеристикам объектов недвижимости);

- на территориях достопримечательных мест и зонах охраны ОКН (достопримечательными местами являются в том числе культурные слои как объекты археологического наследия, в связи с чем на большей территории ЦАО г. Москвы ограничения застройки будут действовать).

Ограничения на предельную высотность отменяются с обратной силой, в том числе и применительно к ранее утверждённым градостроительным регламентам.



Руководящая практика судов

КС РФ исключил двойную пошлину за госрегистрацию права собственности инвесторов и его ограничения доверительным управлением в ПИФ

[Постановление Конституционного Суда РФ № 7-п от 20.02.2024](#)

Дело о проверке конституционности пп. 22.1 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ рассматривалось в связи с жалобой ООО «ДОМ.РФ Управление активами».

В 2020 году ООО «ДОМ.РФ Управление активами» (доверительный управляющий ЗПИФН «ДОМ.РФ») попыталось зарегистрировать право общей долевой собственности на включенные в ПИФ 294 машино-места. На каждый объект в Росреестр подали отдельное заявление и за каждый уплатили госпошлину (по 22 тысячи руб.). Однако Росреестр регистрацию приостановил и потребовал по каждому паркингу уплату двух пошлин: по 22 тысячи руб. за регистрацию права общей долевой собственности (по сути, за участие в ПИФе), и столько же – за регистрацию ограничения этого права в связи с передачей всего объединенного в ПИФ имущества в доверительное управление. Общество оспорило это решение. Арбитражные суды первоначально поддержали заявителя. Однако вышестоящая инстанция с этим не согласилась и отправила дело на новое рассмотрение, в ходе которого суды стали на сторону Росреестра.

Конституционный Суд РФ в Постановлении указал, что в действующем правовом регулировании регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее ПИФ,

неразрывно связана с регистрацией его ограничения доверительным управлением. Действия, связанные с одновременным внесением в реестр прав на недвижимость записи о вещном праве и дополнительных сведений об ограничении данного права, – с учетом правовой природы возникающих отношений и динамики изменений налогового законодательства в части определения размера применимых для указанной регистрации пошлин – не могут противопоставляться друг другу как самостоятельные юридически значимые действия, каждое из которых требует уплаты отдельной пошлины. Поэтому формулировки оспариваемой нормы ориентируют на толкование пошлины за регистрацию права и его ограничения, как единой, а не как уплачиваемой отдельно в одинаковом размере за каждое из указанных действий.

Соответственно, оспариваемая норма не противоречит Конституции РФ, поскольку взимания двух пошлин за регистрационные действия, осуществляемые одновременно, не предполагает. Иное нарушало бы принципы справедливости, соразмерности и равенства, а также требования об экономической обоснованности обязательных публичных платежей.

Дело заявителя подлежит пересмотру.



Текущая судебная практика

Неправомерно определенная цена выкупа земельного участка не может быть изменена после исполнения договора купли-продажи – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 07.02.2024 по делу № А07-23736/2021 \(309-ЭС23-19967\)](#)

Фактические обстоятельства: Предприниматель на основании пп. 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ выкупил у Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее являвшихся предметом договора аренды между сторонами, на которых находились объекты недвижимости, принадлежащие Предпринимателю. Вскоре после заключения и исполнения договора купли-продажи Предприниматель потребовал возврата Министерством части суммы выкупа, ссылаясь на необходимость применения иного метода определения цены, установленного Постановлением Правительства Республики Башкортостан для случаев выкупа по пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ (выкуп земельных участков собственником расположенных на них объектов недвижимости). Министерство отказало в возврате спорных сумм выкупа, после чего Предприниматель обратился в суд.

Суд первой инстанции отказал в иске, так как площадь земельных участков значительно превышает площадь находящихся на них объектов недвижимости, что влечет ничтожность договора. Однако суды апелляционной и кассационной инстанций посчитали, что предприниматель вправе выкупить земельные участки по льготной цене как собственник объектов недвижимости.

Правовая позиция ВС РФ: Верховный Суд РФ оставил в силе решение суда первой инстанции, указав, что заключению договора купли-продажи предшествует процедура согласования, в результате которой стороны вправе урегулировать возникшие разногласия. Нереализация Предпринимателем в установленном законом порядке права на заключение договоров на иных условиях не может служить основанием для признания недействительным договора в части установления выкупной цены земельных участков, порядок определения стоимости которых не противоречит закону. Имей основанием выкупа пп. 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, цена земельного участка была определена правомерно.



ВС РФ разрешил спор о максимальной неустойке за прекращение коммерческой деятельности в арендованном помещении

[Определение СКЭС ВС РФ от 08.02.2024 по делу № А40-181975/2022 \(305-ЭС23-17253\)](#)

Фактические обстоятельства: Между ООО «Павелецкая площадь» (Арендодатель) и ООО «Икеа дом» (Арендатор) был заключен договор аренды помещения в здании торгового комплекса. Согласно условиям договора, арендатор обязался вести коммерческую деятельность в помещении в рабочее время в течение всего срока аренды. За приостановление коммерческой деятельности без предварительного согласования с арендодателем арендатор обязуется выплатить неустойку в размере 2/30 части от ежемесячной фиксированной арендной платы, которая определена в размере 1 850 000 руб. С 04.03.2022 Арендатор приостановил ведение коммерческой деятельности в арендованном помещении. Дополнительным соглашением стороны согласовали период приостановления деятельности с 04.03.2022 по 01.06.2022 без применения мер ответственности. В августе 2022 Арендодатель обратился в суд с иском о взыскании неустойки, поскольку с 01.06.2022 Арендатор не возобновил коммерческую деятельность.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии оснований для взыскания неустойки только с 01.10.2022 до даты начала осуществления коммерческой деятельности по ставке 0,2%, применив мораторий к начисленной за нарушение обязательства неустойке и тем самым освободив Арендатора от штрафных санкций за период с 02.06.2022 до 01.10.2022, поскольку Арендодатель не предоставил Арендатору доступ в арендуемое помещение для вывоза товара.

Правовая позиция ВС РФ: Неустойка является обеспечительной мерой, предоставляющей кредитору дополнительные гарантии возмещения потерь вследствие нарушения обязательства должником без необходимости доказывания фактического размера убытков. Суды при рассмотрении настоящего дела не установили необходимые обстоятельства, имеющие юридическое значение для правильного применения ст. 333 ГК РФ, не привели мотивы, обосновывающие допустимость снижения более чем в 33 раза размера договорной неустойки, не распределили надлежащим образом бремя доказывания наличия негативных последствий (их существенности) для истца в связи с неосуществлением ответчиком длительное время коммерческой деятельности в торговом комплексе. Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.



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>