

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Ноябрь 2023

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</u>	17
<u>Правовые акты Москвы</u>	19
<u>Руководящая судебная практика</u>	22
<u>Текущая практика судов</u>	25
<u>Информация о ProLegals Group</u>	27

Картина на обложке:

Картина на обложке: *Грабарь И.Э.* «Березовая аллея» (1940)

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 ноябрь 2023 года.

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

2023 год может стать последним рекордным периодом для рынка коммерческой недвижимости

Источник: [Коммерсантъ](#)

Этот год, по итогам которого объем инвестиций в коммерческую недвижимость составит 750 млрд руб., похоже, станет последним рекордным периодом для рынка. Уже в будущем году показатель снизится до 400 млрд руб., прогнозируют консультанты. Сейчас свои объекты распродают в основном иностранные компании, многие из них уже покинули Россию, поэтому рассчитывать на большой объем таких сделок в 2024 году участникам рынка не приходится. Кроме того, сдерживать активность инвесторов будет подорожавшее из-за высокой ключевой ставки ЦБ банковское финансирование.

Доля западных компаний в объеме сделок аренды снижается

Источник: [Коммерсантъ](#)

Уход крупных западных корпораций из России серьезно повлиял на офисный рынок Москвы. В этом сегменте по итогам 2023 года на долю иностранных компаний придется не более 10% объема сделок по аренде, что почти вдвое ниже год к году и втрое, чем в докризисный период. Интерес к столичным бизнес-центрам проявляют в основном азиатские компании, но речь идет, как правило, об открытии небольших представительских офисов.



Деловые новости рынков

Структура MR Group выкупила исторический комплекс Павловской больницы

Источник: [Ведомости](#)

Связанная с девелопером MR Group компания «В2-девелопмент» стала владельцем зданий бывшей городской клинической больницы № 4, расположенной на Павловской улице недалеко от станции метро «Павелецкая». Комплекс занимает порядка 10,68 га, общая площадь строений составляет 49 631 кв. м по данным Росреестра. По словам консультантов, работавших с объектом, сейчас рассматриваются различные варианты использования территории на Павловской улице, в частности, рассматривалась возможность строительства там общественно-жилого комплекса общей площадью не более 300 тысяч квадратных метров.

Структура «Ростеха» нашла покупателя на здание НИИ «Экран» на Таганке

Источник: [Ведомости](#)

АО «Московский парк» стало победителем аукциона по продаже здания научно-исследовательского института (НИИ) «Экран». В состав продаваемого имущества комплекса вошло построенное в 1933 году здание (Гончарная улица, 20/1, строение 1) площадью 5,4 тысячи квадратных метров и земельный участок площадью 0,2 гектара. Начальная цена актива совпала с суммой, предложенной победителем торгов – 1,01 млрд рублей.

На месте ТЦ «Электроника на Пресне» в Москве могут построить жилье

Источник: [Коммерсантъ](#)

Устаревший торгцентр «Электроника на Пресне» на Звенигородском шоссе в Москве, принадлежащий бизнесмену Василию Бойко-Великому, может быть снесен для строительства жилья или коммерческой недвижимости. Земельный участок под ТЦ перешел в аренду девелоперу Larus Capital. Эксперты полагают, что это промежуточная сделка: в собственность застройщику площадка может перейти после получения в мэрии разрешения на развитие участка.

Деловые новости рынков

«Яндекс» закрыл одну из крупнейших сделок по аренде офисов в этом году

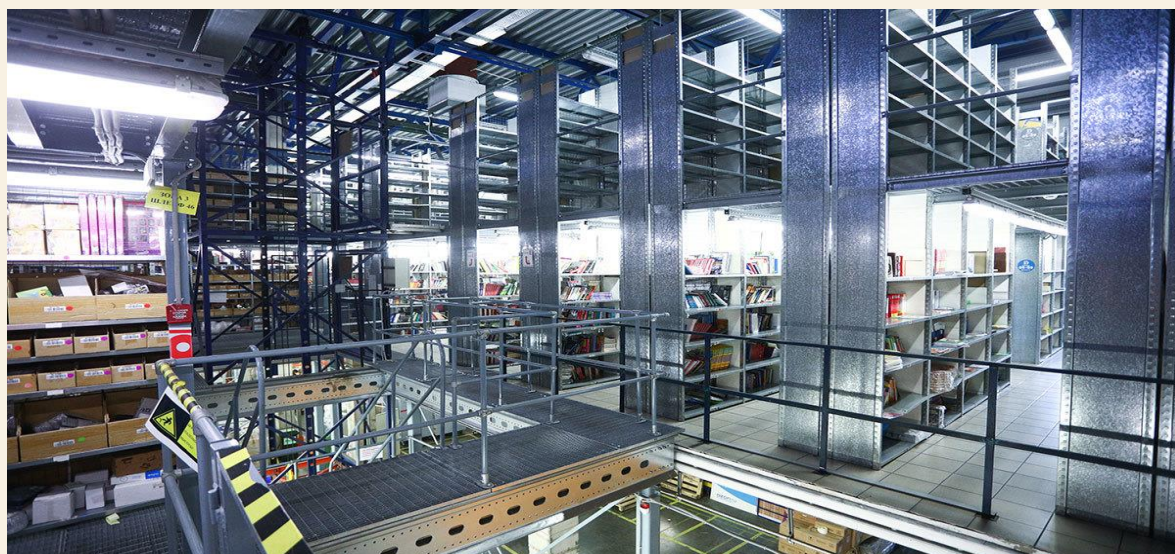
Источник: [Ведомости](#)

«Яндекс» договорился об аренде порядка 13 000 кв. м в офисном комплексе «Аврора бизнес парк», расположенном недалеко от Павелецкого вокзала в Замоскворечье. По словам консультантов, компания уже занимает около 33 000 кв. м в этом комплексе, а теперь она приняла решение об увеличении арендуемых площадей в этом центре. Они также уточняют, что ранее эти помещения снимала консалтинговая компания Б1 (бывшая Ernst & Young). Сделка по аренде «Яндексом» площадей в «Авроре» на текущий момент – третья крупнейшая сделка на рынке офисной недвижимости в этом году.

Ozon может арендовать крупный складской комплекс под Троицком

Источник: [Ведомости](#)

Ozon договаривается об аренде складского комплекса в деревне Терехово недалеко от Троицка в 40 км от Москвы, строительством которого будет заниматься ГК «Гранель». По словам консультантов, соглашение еще не подписано, однако переговоры находятся на продвинутой стадии. Онлайн-ритейлер намерен занять практически весь объект, площадь которого составит порядка 180 000–200 000 кв. м.



Деловые новости рынков

Сеть Apollox Space откроет гибкий офис в здании Мещанинова подворья

Источник: [Ведомости](#)

У сети Apollox Space появится гибкий офис в здании Мещанинова подворья в Ветошном переулке в центре Москвы. По словам представителя сети, сам офис займет 6933 кв. м (со второго по шестой этаж), в нем будет предусмотрено 950 рабочих мест. На первом этаже в дальнейшем может быть открыт ресторан. Это одна из крупнейших сделок на рынке коворкингов в этом году.

Продажи офисов в Москве побили семилетний рекорд

Источник: [Forbes](#)

По итогам трех кварталов продажи офисов в Москве превысили 370 000 кв. м, что является максимальным значением с 2017 года. Если год назад 81% сделок приходился на аренду, то в 2023 году доля покупок достигла 37%. Тенденция увеличения доли сделок купли-продажи в общем объеме спроса связывают с избытком капитала на рынке, усиливающимися инфляционными ожиданиями и желанием компаний сохранить капитал, инвестировав его в основные средства в виде офисной недвижимости.

«Сбер» выкупил у группы ТЭН шесть ТЦ в Москве площадью более 450 тыс. кв. м

Источник: [Коммерсантъ](#)

Банк закрыл сделку по покупке в Москве торговых центров «Город Лефортово» (159 тыс. кв. м) на шоссе Энтузиастов, «Косино парк» (31 тыс. кв. м) на Святоозерской улице, две очереди «Город на Рязанке» (140 тыс. кв. м) на Рязанском проспекте, «Облака» (86 тыс. кв. м) на Ореховом бульваре и «Л-153» (41 тыс. кв. м) на Люблинской улице. Они перейдут в управление «Сампа» — дочерней компании «Сбера». Ранее группа ТЭН пыталась избавиться от некоторых из этих активов, выставив их в феврале 2023 года на торги и планируя выручить за них 12,6 млрд рублей, но торги были признаны несостоявшимися из-за отсутствия заявок.

Деловые новости рынков

У торгового центра «Саларис» в Новой Москве сменится владелец

Источник: [Ведомости](#)

Компания Mall Management Group, управляющая торговыми активами акционера ГК ПИК Сергея Гордеева, нашла покупателя на торговоразвлекательный центр «Саларис», расположенный на Киевском шоссе рядом со ст. м. «Саларьево» в Новой Москве. По словам консультантов, новым владельцем актива станет

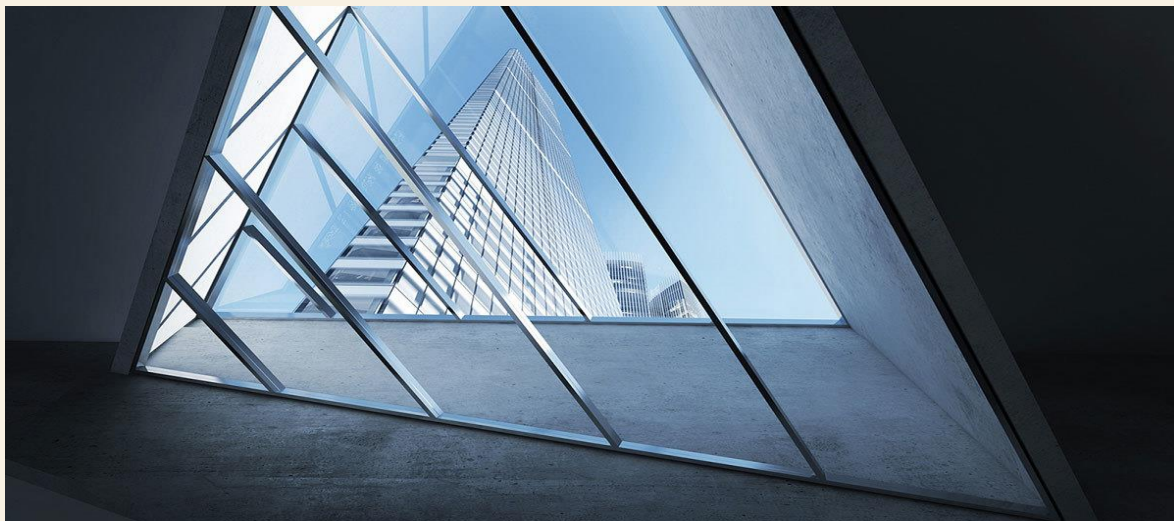
компания «Первый», связанная с акционерами сибирского ритейлера «Мария-Ра». Они также уточнили, что сделка пока не закрыта, однако «находится на продвинутой стадии». Сумма сделки оценивается в 24-26 млрд рублей и может стать одной из крупнейших на рынке торговой недвижимости в текущем году.

MR Group достроит самый высокий жилой небоскреб в Москве

Источник: [Ведомости](#)

Связанная с девелопером MR Group фирма «Эпсилон» получила 100% долей в компании «Мип-сити», на балансе которой находится земельный участок площадью 0,8 га в 1-м Красногвардейском проезде в деловом центре «Москва-сити». По данным «СПАРК-Интерфакса» сделка была закрыта 16 ноября. На

самой площадке планировалось строительство небоскреба One Tower, высота которого должна составить 444 м (110 этажей). Предполагалось, что после завершения работ он станет самым высоким жилым зданием в Европе, а также вторым по высоте в России в целом после «Лахта-центра» в Санкт-Петербурге (462 м).



Законотворчество

«Дачную амнистию» для общего имущества СНТ предлагают продлить до 2031 года

[Проект Федерального закона № 496195-8](#)

В Государственную Думу внесен законопроект о продлении до 1 марта 2031 года «дачной амнистии» для общего имущества садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ).

Речь идет о постройках, возведенных до 2004 года, которые сейчас можно поставить на кадастровый учет и осуществить государственную регистрацию прав в упрощенном порядке.

Согласно действующему законодательству, «дачная амнистия» для общего имущества в садоводческих и огороднических товариществах завершится 1 января 2024 года. Законопроектом предлагается уравнивать данный срок со сроками действия общей амнистии для личных домов граждан и упрощенного порядка бесплатной приватизации земельных участков.

Уточняются правила о преимущественном праве покупки доли в случае ее продажи с публичных торгов

[Проект Федерального закона № 489386-8](#)

Законопроектом предлагается дополнить ст. 250 ГК РФ положениями, в соответствии с которыми при продаже доли в праве общей собственности с публичных торгов остальные участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли с учетом ряда особенностей.

Организатор публичных торгов обязан включить в извещение о проведении публичных торгов сведения о наличии у участников долевой собственности преимущественного права покупки

продаваемой доли.

Также законопроектом закрепляется право участников долевой собственности при продаже доли в праве общей собственности с публичных торгов заключить договор купли-продажи такой доли по цене, которая была предложена победителем торгов, а в случае признания торгов несостоявшимися – по начальной продажной цене.

Законопроект подготовлен во исполнение Постановления Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 № 23-П.

Предлагается сократить срок аренды для реализации преимущественного права на приватизацию недвижимости для МСП

[Проект Федерального закона №482655-8](#)

Законопроектом предлагается сократить минимальный обязательный срок нахождения недвижимого имущества в аренде для реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение данного недвижимого имущества в собственность с двух лет до одного года.

Кроме того, авторы законопроекта отмечают, что в законодательстве о приватизации не предусмотрены определение начальной цены продажи без объявления цены и

штрафные санкции при уклонении победителя торгов от подписания договора купли-продажи такого имущества. С учетом изложенного, согласно законопроекту при уклонении или отказе победителя торгов либо лица, признанного единственным участником продажи без объявления цены, от заключения договора купли-продажи в течение 10 дней после истечения срока оплаты он должен уплатить продавцу штраф в размере начальной цены продаваемого имущества. Цена определяется в размере 5% от цены первоначального предложения.

Подготовлен законопроект о внесении в ЕГРН информации о проживающих лицах в квартире

[Проект Федерального закона № 498549-8](#)

Законопроект подготовлен во исполнение Постановления Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П, которым предписано разработать механизм, который обеспечивал бы баланс прав и законных интересов членов семьи прежнего собственника отчуждаемого жилого помещения и приобретателя данного жилого помещения.

Законопроектом предлагается отображать в ЕГРН сведения о наличии у членов семьи (или бывших членов семьи) собственника права пользования помещением. Такие права имеют, в частности, члены семьи, включенные в ордер на жилье, выданный жилищно-строительным кооперативом, или те, кто проживал в квартире в момент приватизации.

Внесен законопроект о нотариальном оформлении дарения недвижимости между посторонними людьми

[Проект Федерального закона № 498499-8](#)

Законопроектом предлагается ввести нотариальное удостоверение договоров дарения, если даритель и одаряемый не состоят друг с другом в близком родстве.

Как отмечают авторы законопроекта, договор дарения недвижимого имущества между близкими родственниками — это естественная и распространенная форма взаимодействия. В то же время договоры дарения недвижимого имущества, по которым даритель и одаряемый не являются близкими родственниками, можно считать маркером социального риска, особенно когда на стороне дарителя выступают представители социально незащищенных слоев населения. На практике зачастую дарителя вводят в

заблуждение относительно сделки, при этом упрощенный порядок регистрации договоров дарения через многофункциональные центры повышает риск заключения таких сделок.

С учетом изложенного, предлагается обеспечить превентивную защиту имущественных прав граждан-дарителей недвижимого имущества, поскольку при удостоверении сделки нотариус разъясняет сторонам смысл и значение заключаемой сделки, проверяет, соответствует ли содержание сделки действительным намерениям сторон, что снизит риски последующего оспаривания договоров дарения в судебном порядке.



344
550

ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Законодательство

Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію
Гражданскаго Уложенія.



ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



Законодательство

Установлены особенности государственной регистрации прав в отношении недвижимости, сведения о которой составляют государственную тайну

[Федеральный закон от 02.11.2023 № 509-ФЗ «Об особенностях оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

Нововведениями установлено, что содержащиеся в подготовленных в результате выполнения кадастровых работ документах сведения об объекте недвижимости и лице, которому предоставлен объект недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН, не должны приводить к разглашению сведений об объекте недвижимости, составляющих государственную тайну.

Закон создаёт два типа засекреченных недвижимых вещей, которые условно можно разделить на:

- «секретные» недвижимые вещи - объекты недвижимости, для регистрации права собственности на которые предоставляются содержащие гостайну документы, и объекты, внесение сведений в ЕГРН о которых может привести к разглашению гостайны. В отношении данных объектов недвижимости может быть зарегистрировано только право собственности РФ.
- «сверхсекретные» недвижимые вещи – объекты недвижимости, находящиеся в государственной

собственности, в отношении которых не осуществляется государственный кадастровый учет и которые не подлежат государственной регистрации. Право собственности на данные объекты считается возникшим в силу федерального закона. Их перечень будет определен Правительством РФ.

Представляется, что эти положения расширяют перечень исключений из общего правила возникновения права собственности с момента внесения соответствующей записи в ЕГРН (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ)

При этом некоторые объекты недвижимости, относящиеся к указанным выше категориям, могут относиться к объектам, изъятым из оборота, для которых государственная регистрация не имеет практического значения.

В целом надо признать, что данный закон следует общей тенденции ограничения доступа к сведениям о зарегистрированных правах.

Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Экспертизы по делам, связанным с самовольным строительством, смогут проводить только государственные экспертные организации

[Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.10.2023 № 3041-р](#)

Дополнен перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями, утв. Распоряжением Правительства РФ от 16.11.2021 № 3214-р «О Перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями».

В частности, в Перечень включен новый раздел VIII «Судебные экспертизы по гражданским делам, связанным с самовольным строительством».

Таким образом, государственная

строительно-техническая экспертиза станет обязательным условием при рассмотрении судебных споров, связанных с самовольным строительством.

По мнению разработчика проекта Распоряжения – Министерства юстиции РФ – запрет на проведение экспертиз в негосударственных экспертных учреждениях позволит избежать договорных заключений, на основании которых постройки, эксплуатация которых может привести к нанесению ущерба жизни и здоровью граждан, могут быть признаны законными.



Правовые акты Москвы

Правовые акты Москвы

В Москве утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, за исключением земельных участков

[Распоряжение ДГИ г. Москвы от 03.11.2022 № 64489](#)

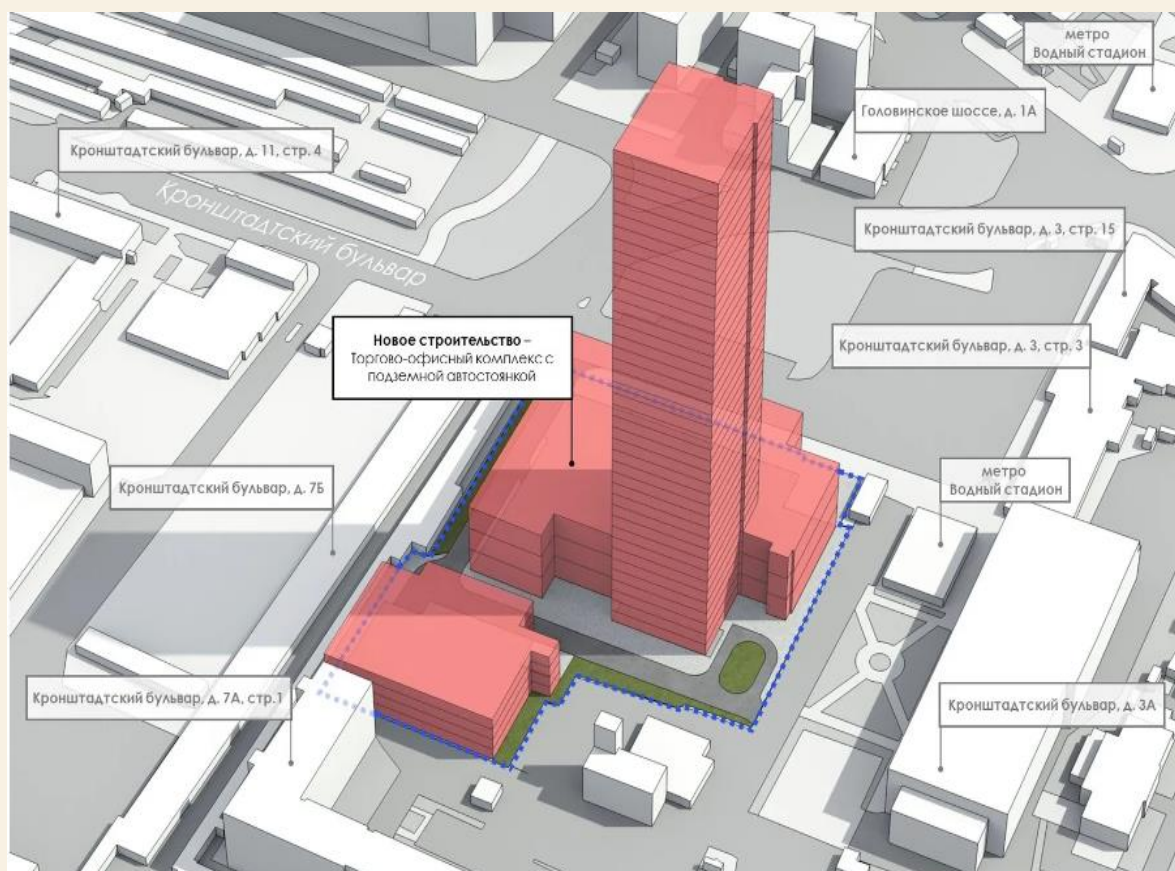
Государственная кадастровая оценка проведена в отношении зданий, помещений, сооружений и объектов незавершенного строительства.

По информации комплекса экономической политики и имущественно-земельных отношений кадастровая стоимость жилья в рамках новой оценки увеличилась на в среднем 21%,

торгово-офисной недвижимости – уменьшилась на 3%.

Новая кадастровая стоимость будет действовать в 2024 и 2025 гг.

Кадастровая оценка земельных участков будет проводиться в следующем году.



Правовые акты Москвы

Внесены изменения в налоговое законодательство г. Москвы

[Закон города Москвы от 22.11.2023 № 34](#)

Изменения предусматривают:

- пониженную ставку налога на имущество в отношении принадлежащих личным фондам жилых помещений, гаражей, машиномест кадастровой стоимостью не более 300 млн. руб. (от 0,1 до 0,3 процентов в зависимости от кадастровой стоимости объекта);
- предоставление льготы по транспортному налогу по умолчанию в отношении транспортного средства с наибольшей начисленной суммой налога без заявления налогоплательщика-физического лица;
- введение льготы по налогу на имущество для организаций, осуществляющих перевозки на МЦК, высокоскоростной магистрали Москва-Санкт-Петербург и отмену налоговой льготы для океанариумов, включенных в перечень, предусмотренный п. 7 ст. 378.2 НК РФ;
- Ежегодную индексацию ставок торгового сбора и размера потенциально возможного к получению индивидуальным предпринимателем дохода при патентной системе налогообложения на коэффициент-дефлятор.



Руководящая практика судов

Президиум Верховного Суда РФ утвердил новый Обзор судебной практики

[Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 \(2023\), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023](#)

В новом Обзоре судебной практики Верховный Суд РФ отражены следующие правовые позиции, в том числе по вопросам недвижимости и строительства:

- в силу Федерального закона от 29.06.2018 № 171-ФЗ АО «Почта России» вправе предъявлять иски о защите вещных прав только в отношении недвижимого имущества, которое находилось в пользовании предприятия «Почта России» и право собственности Российской Федерации в отношении которого было прекращено после 01.01.2009 (п. 23 Обзора);
- лицо, которому вступившим в законную силу решением суда отказано в виндикации объекта недвижимого имущества, вправе обратиться с заявлением о регистрации прекращения зарегистрированного за ним права на такое имущество (п. 24 Обзора);
- использование одним из собственников общего имущества многоквартирного дома (в том числе фасада здания для размещения наружного блока кондиционера) осуществляется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений этого дома (п. 3 Обзора);
- условие договора управления многоквартирным домом о размере платы за ремонт (содержание) общего имущества должно соответствовать решению, принятому на общем собрании собственников помещений в этом доме (п. 4 Обзора).



Верховный Суд РФ обобщил судебную практику по корпоративным спорам о предоставлении информации хозяйственными обществами

[Обобщение судебной практики по корпоративным спорам о предоставлении информации хозяйственными обществами, утв. Президиумом ВС РФ 15.11.2023](#)

ВС РФ в Обобщении практики рассмотрены вопросы, связанные с определением круга лиц, имеющих право на получение информации о деятельности хозяйственных обществ, в том числе вопросы подтверждения статуса участника хозяйственного общества (п.п. 1-3), утраты такого статуса в период судебного спора об истребовании информации о деятельности хозяйственного общества (п. 4), а также предоставления информации наследникам участника (п. 5).


Так, ВС РФ в результате изучения практики установлено, что при возникновении споров по поводу несоответствия между сведениями, указанными в списке участников общества, и сведениями, содержащимися в ЕГРЮЛ, право на долю в уставном капитале общества и, соответственно, наличие корпоративных прав устанавливаются судами на основании сведений, содержащихся в ЕГРЮЛ.

Однако при наличии корпоративного конфликта участник общества с ограниченной ответственностью наряду с иными документами (договор, выписка из ЕГРЮЛ и т.п.)

может представить суду в подтверждение своего статуса вступившее в силу судебное решение, в котором сделан вывод о наличии у соответствующего лица статуса участника общества (п. 2).

Также ВС РФ проанализированы споры, в которых предъявление требований и предоставлении информации о деятельности общества исходит от иных лиц (например, от членов коллегиального органа управления обществом (п. 6), контролирующих лиц, формально не являющихся участниками общества (п. 7), а также от арбитражных управляющих, налоговых, антимонопольных органов и ряда других лиц (п. 8).

Помимо изложенного выше ВС РФ также рассмотрены в аспекте текущей судебной практики вопросы предоставления информации, в том числе касающиеся объема и формы предоставляемой информации (п.п. 9-13), а также добросовестности участника (акционера) при предъявлении требования о предоставлении информации (п.п. 14-16).



Текущая судебная практика

Текущая судебная практика

ВС РФ разъяснил, как определить дату приемки подрядных работ в целях установления момента начала течения срока исковой давности

[Определение СКЭС ВС РФ от 21.11.2023 № 305-ЭС23-15021 по делу № А40-256590/2021](#)

Фактические обстоятельства: Между АО «Специализированная электросетевая сервисная компания Единой национальной электрической сети» (Заказчик) и АО «Ивэлектроналадка» (Подрядчик) был заключен договор подряда на выполнение работ по корректировке рабочей документации и на осуществление авторского надзора на объекте.

Подрядчик обратился в суд с иском о взыскании оплаты по договору, так как Заказчик выполненные работы не оплатил. Заказчик требования не признал и указал на произведённый зачёт встречного требования об уплате неустойки, начисленной за нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ.

Суды трёх инстанций удовлетворили иск частично, отклонив доводы Подрядчика о том, что Заказчик заявил о зачете за пределами срока исковой давности. Верховный Суд РФ не согласился с нижестоящими судами.

Правовая позиция ВС РФ: Коллегия указала, что стороны предусмотрели в договоре, что Подрядчик обязуется сдать результаты работ в срок до 31.08.2018. Заказчик же, заявляя о зачёте, указал, что результат работ был передан ему лишь 02.08.2019, поэтому Подрядчик обязан заплатить неустойку за период с 01.09.2018 по 02.08.2019 за просрочку выполнения работ. В обоснование своей позиции Заказчик ссылался на подписанный сторонами акт сдачи-приёмки рабочей документации от 02.08.2019.

Стороны не сошлись во мнениях относительно того, когда происходит дата приемки подрядных работ: с момента фактической сдачи или с даты подписания акта сдачи-приемки. Верховный Суд РФ указал, что нижестоящие суды не дали оценки доводам Подрядчика о том, что акт от 02.08.2019 является повторным, подписанным в связи с изменением размера НДС с 18% на 20%. Фактически работы были переданы 10.12.2018, что подтверждается актом сдачи-приемки рабочей документации, направленным в адрес Заказчика. Мотивированного отказа от его подписания Заказчик не направлял.

Таким образом, в отношении неустойки, начисленной за период с 01.09.2018 по 10.12.2018, трёхлетний срок исковой давности истек в 2021 г. Ответчик же заявил о зачёте только 13.01.2022, то есть за пределами срока исковой давности.

Вывод судов о наличии оснований для зачета неустойки в заявленном Заказчиком размере основан на неполном выяснении обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора. Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Текущая судебная практика

ВС РФ разрешил спор о сносе постройки в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства

[Определение СКЭС ВС РФ № 305-ЭС23-9708 от 21.11.2023 по делу № А41-31486/2022](#)

Фактические обстоятельства: В 2011 году Администрация г. Химки передала ООО «Инвест групп» в аренду на 49 лет земельный участок для установки и эксплуатации автомойки. Через три года «Инвест групп» уступило права по договору фирме «Руслэнд», а та — компании «Новоконт», которой и принадлежит автомойка на спорном участке. ПАО «Россети Московский Регион» добились в суде обязанности «Новоконта» за его счет демонтировать автомойку, так как она полностью находится в 25-метровой охранной зоне вдоль воздушных линий электропередачи (ЛЭП).

Суды трех инстанций исходили из того, что ответчик не мог не знать о нахождении линии ЛЭП на земельном участке. Суды пришли к выводу, что модульная автомойка ответчика неправомерно полностью расположена в 25-метровой охранной зоне электрических сетей в соответствии с Правилами установления охранных зон ЛЭП, утв. Постановлением Правительства от 24.02.2009 № 160. Нарушением порядка функционирования охранных зон, по мнению судов, являлось само по себе нахождение автомойки в охранной зоне ЛЭП, поскольку установление этих зон направлено не только на обеспечение сохранности данных объектов при их эксплуатации, но и на предотвращение возможных неблагоприятных последствий и защиту жизни и здоровья граждан.

Правовая позиция ВС РФ: Каких-либо доказательств наличия препятствий для доступа и проведения плановых и аварийно-спасательных работ, равно как и доказательств наличия угрозы жизни и здоровью граждан в материалы дела не представлено. Нахождение автомойки в границах 25-метровой защитной зоны само по себе очевидно не может свидетельствовать о наличии угрозы жизни и здоровью граждан, равно как и о наличии препятствий в обслуживании и функционировании ЛЭП. Содержащийся в Правилах запрет на размещение сооружений в охранных зонах, применимый к спорным правоотношениям, не носит безусловный характер. В подобных случаях размещение объектов возможно с письменного решения о согласовании размещения. Сетевая организация не вправе отказать в выдаче такого решения произвольно, она должна обосновать и аргументировать причины такого отказа. 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>