

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Декабрь 2024

# Оглавление

---

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	14
<u>Руководящая практика судов</u>	18
<u>Текущая практика судов</u>	20
<u>Информация о ProLegals Group</u>	24

Картина на обложке: Юон К.Ф. «Троицкая лавра зимой» (фрагмент, 1910 г.)

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 декабрь 2024 года.

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

## Инвестиции в коммерческую недвижимость впервые превысили 1 трлн рублей

Источник: [Ведомости](#)

Общий объем вложений в объекты коммерческой недвижимости по итогам 2024 г. достигнут – 1,1 трлн руб. Такие данные приводит консалтинговая компания NF Group. С этой цифрой согласны и в CORE.XP, а также IBC Real Estate. По их данным, это абсолютный рекорд за всю историю рынка.

Для сравнения: в прошлом году инвесторы потратили на приобретение офисов, складов, торговых центров и участков под жилье 872 млрд руб., годом ранее – 532 млрд руб. А в 2008–2010 гг. этот показатель не превышал и 200 млрд руб.

## Девелоперы переносят открытие новых торговых центров

Источник: [Коммерсантъ](#)

Девелоперы переносят открытие новых торговых центров, такая тенденция может затронуть минимум 40% всех объектов в Москве. Их сдадут не в этом, а в 2025 году, сообщают в NF Group. Изначально ожидалось, что в 2024-м в городе появится более 270 тыс. кв.

м площадей, но сейчас речь идет только о 170 тыс. кв. м. Аналитики связывают тенденцию с осторожным поведением девелоперов: они учитывают высокую ключевую ставку и пытаются растянуть процесс строительства, чтобы снизить финансовую нагрузку.



## Девелопер «Самолет» предложил бороться с «потребительским экстремизмом»

Источник: [Интерфакс](#)

Девелопер «Самолет» обратился к генпрокурору Игорю Краснову и призвал бороться с «потребительским экстремизмом». Застройщик утверждает, что покупатели массово взыскивают средства в связи с некачественной, по их мнению, постройкой и отделкой квартир.

В письме «Самолет» отмечает, что к судебным искам граждан часто склоняют юрфирмы, которые поставили этот процесс «на поток». Также «Самолет» подготовил поправки в законодательство в целях борьбы с «потребительским экстремизмом».

## «Кама капитал» выкупит российские активы американского инвестфонда Hines

Источник: [Коммерсантъ](#)

Правительственная комиссия по контролю за иностранными инвестициями одобрила холдингу «Кама капитал» выкуп у американского инвестфонда Hines комплекса «Outlet Village Пулково» в Санкт-Петербурге и части в подмосковном «Outlet Белая дача», где есть доля и у основателя ГК «Белая дача» Виктора Семенова.

Рыночная стоимость объектов достигает 25 млрд руб. без учета дисконта. Несмотря на уход ряда иностранных брендов, аутлеты остаются перспективным и устойчивым к кризисам сегментом, считают эксперты. Ранее «Кама капитал» выкупила в том числе у Hines бизнес-центр «Метрополис» на севере Москвы.

## В Москве и Подмоскowie средние ставки в бизнес-центрах класса В увеличились на 16 %

Источник: [Коммерсантъ](#)

По итогам января—ноября 2024 года в Москве и Подмоскowie средние ставки в бизнес-центрах класса В увеличились на 16 % год к году. Это выше, чем по всему офисному сегменту, где за этот период рост составил 11 %. Компании, стремившиеся ранее снять высококачественные площади, из-за их острой нехватки переориентировались на объекты классом ниже.

## Wildberries & Russ выкупает строящийся небоскреб в «Москва-Сити»

Источник: [РИА Новости](#)

У Wildberries & Russ появится штаб-квартира в «Москва-Сити». Компания «РВБ» (объединенная компания Wildberries и Russ) приобретет строящийся бизнес-центр в районе «Москва-Сити». Офисное здание у моста Багратион - это новый бизнес-центр класса «Прайм», который будет построен на

Краснопресненской набережной. Площадь земельного участка под бизнес-центр - 0,56 гектара. Планируемая высота здания - 398 метров, а общая площадь - 214 тысяч квадратных метров. Бизнес-центр рассчитан на 17 тысяч офисных работников.

## Компания Эрнста и ADG Group продала еще семь кинотеатров в Москве

Источник: [Ведомости](#)

Столичная мэрия выкупила у ООО «Эдисонэнерго», которому принадлежали права на реконструкцию 39 старых советских кинотеатров в Москве, шесть таких объектов. речь идет о зданиях бывших кинотеатров «Ашхабад» на Чертановской улице, «Комсомолец»

на Дмитровском шоссе, «Восход» на ул. Михайлова, «Таллин» на Севастопольском проспекте, «Рига» во Владыкине и «Волга» в Лианозове. Из документов следует, что все сделки были завершены 19 декабря.



## Деловые новости рынков

### Smindex выставила на продажу часть активов «Инграда»

Источник: [Ведомости](#)

Smindex договаривается о продаже части проектов компании «Инград», которую она выкупила в октябре этого года. Речь идет в основном о площадках, предназначенных для строительства жилых комплексов комфорт-класса.

Портфель «Инграда» включает 19 девелоперских проектов на 7,1 млн кв. м. Smindex может избавиться от

восьми объектов на 2,7 млн кв. м. Среди них – ЖК «Новое Пушкино», «Белый Grad» в Мытищах, «Филатов луг» в новой Москве, «Одинград» в Одинцове и проч. Компания рассматривает различные сценарии по развитию активов «Инграда», в том числе продажу непрофильных площадок. По некоторым проектам уже ведутся переговоры.

### Застройщикам все труднее обслуживать свои облигации

Источник: [Коммерсантъ](#)

На фоне ужесточения денежно-кредитной политики доходность облигаций эмитентов из стройиндустрии возросла более чем вдвое с начала 2024 года. В таких условиях рассчитаться с существенной частью задолженности девелоперам крайне трудно,

несмотря на снижение в 2025 году на 54% объема погашения выпущенных ими ранее облигаций. Теперь компании отрасли вынуждены сокращать свое присутствие на долговом рынке, хотя ранее они были очень активными его участниками.

### Capital Group может построить жилой комплекс на территории «Тишинки»

Источник: [Ведомости](#)

Девелоперская компания Capital Group стала владельцем здания 1939 года постройки, расположенного на Большой Грузинской улице рядом с торгово-выставочным комплексом (ТВК) «Тишинка». Это следует из выписки Росреестра, с которой ознакомились «Ведомости». Сделка была закрыта в августе этого года.

Площадь комплекса – 538 кв. м. Он занимает участок на 2,1 га, на котором помимо данного здания находится и сам ТВК «Тишинка» (22 500 кв. м). В документах Росреестра сказано, что в октябре этого года Capital Group стала одним из арендаторов этой площадки.



## Деловые новости рынков

### Прокуратура изъяла бывшие активы экс-сотрудников УДП

Источник: [Forbes](#)

Генпрокуратура в суде добилась взыскания 1,3 млрд рублей, 14 квартир и 118 нежилых помещений с бывших высокопоставленных сотрудников Управления делами президента России и связанных с ними предпринимателей. Элитная недвижимость находится на западе Москвы рядом с «ближней дачей Сталина». Она построена на месте недостроя — НИИ детской гематологии Минздрава.

### Акции девелоперских компаний популярны и у продавцов, и у покупателей

Источник: [Коммерсантъ](#)

Серьезное падение стоимости акций крупных застройщиков жилья спровоцировало высокую активность инвесторов по покупке их бумаг. В ноябре 2024 года объем торгов акциями «Самолета» стал максимальным за всю историю, а группы ПИК — с осени 2021 года. Часть текущих акционеров опасается кризиса на рынке жилья и продают свои пакеты, в то время как покупатели рассчитывают на рост котировок.



# Законотворчество

---

# Законотворчество

## Росреестру хотят разрешить проверять технические планы объектов до ввода их в эксплуатацию

### [Проект Федерального закона № 793559-8](#)

В Москве и Московской области действует практика по предварительной проверке территориальными органами Росреестра подготовленных кадастровыми инженерами и представленных застройщиками технических планов объектов до принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию.

Законопроектом предлагается распространить указанную практику на территорию субъектов Российской Федерации с высокими показателями ввода объектов в эксплуатацию. Предусмотрено, что процедура, сроки и объем проверки технического

плана органами Росреестра будут устанавливаться на основании соглашения между уполномоченными на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию органами и территориального органами Росреестра.

Также органы власти, уполномоченные на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию, до направления в Росреестр соответствующих документов смогут осуществить автоматизированную проверку технических планов, подготовленных кадастровым инженером.

## Внесен законопроект для защиты конкуренции при покупке сельхозземель

### [Проект Федерального закона № 788780-8](#)

Как указывают авторы законопроекта, установленный порядок продажи органом местного самоуправления земельной доли сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству не содержит сведения о процедуре подачи заявления о приобретении доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и об условиях совершения сделки купли-продажи. В то же время анализ правоприменительной практики показал, что зачастую

органы местного самоуправления заключают договор купли-продажи земельной доли с первым обратившимся землепользователем, что нарушает закон о защите конкуренции.

Законопроектом предлагается обязать органы местного самоуправления принимать заявки на покупку земли в течение пяти месяцев и заключать договор купли-продажи в течение одного месяца.

# Законотворчество

Внесен законопроект о введении понятий «наземные гаражи» и «подземные гаражи»

## [Проект Федерального закона № 789089-8](#)

Законопроект подготовлен во исполнение Постановления Конституционного Суда РФ от 11.06.2024 № 29-П. зданий и сооружений, если на таких участках отсутствуют наземные конструктивные элементы подземного здания, сооружения.

Законопроектом предусмотрено введение в законодательство понятий «наземные гаражи» и «подземные гаражи», а также «подземные гаражные комплексы». Кроме того, в законопроекте содержатся положения о защите подземных гаражей. Так, правообладатели земельных участков, под которыми находятся такие объекты, не должны допускать их уничтожения, разрушения или повреждения.

При этом предлагается установить запрет на предоставление земельных участков собственникам и иным правообладателям подземных

Предлагается использовать биометрию при регистрации прав на недвижимость

## [Проект Федерального закона № 802838-8](#)

Законопроектом предлагается установить возможность предоставления заявления о государственной регистрации прав на недвижимость и документов к нему в электронной форме или в форме электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, без внесения специальной отметки о возможности подачи документов с использованием такой подписи. установление личности правообладателя через Единую биометрическую систему.

Данная инициатива направлена на упрощение и сокращение регистрации прав на недвижимость.

Поскольку реализация законопроекта потребует доработки информационных систем Росреестра, предлагается установить отложенный срок вступления его в силу — с 1 июля 2026 года.

Условием для этого станет

# Законотворчество

Предлагается ограничить размер передаваемого в собственность земельного участка под зданиями и сооружениями

## [Проект Федерального закона № 803202-8](#)

Законопроектом предусмотрены особенности образования земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, сооружения. более в отношении участков, предназначенных для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства для собственных нужд, а также 10 % и более в отношении земли с иными видами разрешенного использования.

В частности, предлагается минимально необходимую площадь здания, сооружения (либо площади застройки, если она является основной характеристикой сооружения) по отношению к площади земельного участка, предоставляемого в собственность за плату и необходимого для их использования. Она составит 5 % и

Также законопроектом предусмотрен запрет на выкуп земельного участка в случае возведения на нем только объекта вспомогательного использования в отсутствие основного здания, сооружения, предусмотренного видом разрешенного использования участка.

Предлагается упростить порядок перераспределения земельных участков

## [Проект Федерального закона № 803203-8](#)

Законопроект направлен на упрощение порядка перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

В частности, планируется ограничить возможность многократного перераспределения земельных участков, а также предельную площадь образуемых участков, находящихся в частной

собственности, по указанным в ЗК РФ основаниям.

Также предусматривается возможность перераспределения земель и (или) земельных участков в целях устранения недостатков и (или) соблюдения требований к ним. При этом площадь таких земельных участков может увеличиваться в результате этого перераспределения не более чем на 1 тыс. кв. м либо до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

# СУДЕБНЫЕ УСТАВЫ

20 НОЯВРЯ 1864 ГОДА,

СЪ ИЗЛОЖЕНІЕМЪ РАЗСУЖДЕНІЙ, НА КОИХЪ ОНИ ОСНОВАНЫ,

ИЗДАННЫЕ ГОСУДАРСТВЕННОЮ КАНЦЕЛЯРІЕЮ.

## Законодательство

---

*Второе дополненное издание.*

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГЪ.

1867.

# Законодательство

## Принят закон об обязательном нотариальном удостоверении договора дарения недвижимости между гражданами

[Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»](#)

Согласно внесенным в п. 3 ст. 574 ГК РФ изменениям теперь нотариальному удостоверению подлежит договор дарения недвижимого имущества, заключенный между гражданами.

После вступления федерального закона в силу необходимо будет обращаться к нотариусу за заключением договора дарения недвижимости. Последний обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон. При несоблюдении нотариальной формы договор дарения будет являться ничтожным.

Первоначальная версия законопроекта предусматривала обязательное участие нотариуса только в случае дарения между лицами, не состоящими в близком родстве. Это объяснялось

необходимостью бороться с практикой заключения подобных сделок гражданами из социально незащищенных групп, которые не вполне понимают последствия такой сделки и зачастую становятся жертвами мошенников.

Однако ко второму чтению указание на отсутствие родства пропало из законопроекта в связи с позицией Правительства РФ, указавшего в своем отзыве, что установление исключений для разных категорий субъектов нарушает принцип равенства перед законом.

По мнению авторов законопроекта, нотариальное удостоверение договоров дарения будет нести в себе превентивно-протекционную функцию и выступит формой социальной защиты имущественных прав со стороны государства.



# Законодательство

С двух лет до одного года сокращен срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

[Федеральный закон от 30.11.2024 № 447-ФЗ «О внесении изменения в статью 39-15 Земельного кодекса Российской Федерации»](#)

Федеральным законом вносится изменение в п. 14 ст. 39.15 ЗК РФ, в соответствии с которым сокращается с двух лет до одного года срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Существовавший двухгодичный срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, является избыточным. Это существенно влияет на сроки начала освоения земельных участков, в том числе для целей строительства, создает риски снижения темпов

развития территории и уменьшения ее инвестиционной привлекательности.

При этом определено, что срок действия такого решения составляет два года в случае, когда решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка содержит указание на необходимость изменения вида разрешенного использования испрашиваемого земельного участка и его перевода из одной категории земель в другую в качестве условия его предоставления.





## Приняты изменения в законодательство о комплексном развитии территорий (КРТ)

[Федеральный закон от 26.12.2024 № 486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

Принят закон, предусматривающий изменение регулирования механизма комплексного развития территории (КРТ).

Изменениями, в частности, установлены сокращенные сроки изменения Генеральных планов и Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Теперь договор о КРТ по инициативе правообладателей становится основанием для корректировки документов в течение 90 дней с момента его заключения.

Теперь заключение договора о КРТ по инициативе правообладателей наравне с решением о КРТ будет являться основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в ПЗЗ. Внесение изменений в Генеральный план на основании договора о КРТ по инициативе правообладателей также будет оформляться в упрощенном порядке.

Уточнено, что КРТ незастроенной территории может осуществляться в том числе в границах территории, на которой не выделены элементы планировочной структуры.

В решение о КРТ должны включаться расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, соц. инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Принятые изменения оптимизируют процесс реализации проектов КРТ. Они уравнивают в правах застройщиков, которые реализуют проект как по инициативе правообладателей, так и на основании решения о КРТ.



## Руководящая практика судов

---

КС РФ конкретизировал порядок возмещения вреда при самовольном снятии и перемещении плодородного слоя почвы с целью подготовки к добыче полезных ископаемых

## [Постановление Конституционного Суда РФ № 56-П от 06.12.2024](#)

Дальневосточное ООО «Карьер Приморский» планировало начать разведку и добычу нерудных полезных ископаемых (песка) на арендуемом земельном участке. В 2021 году предприятие получило необходимую лицензию и начало обязательную процедуру перевода участка из земель сельхозназначения в земли промышленности. В январе 2022 года Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Приморского края согласовало технический проект разработки недр участка, а в марте того же года оформило его горный отвод.

«Карьер Приморский» в январе 2022 года, начиная подготовку к добыче песка, приступил к снятию и перемещению плодородного слоя почвы, хотя перевод участка в категорию земель промышленности на тот момент еще не был окончен региональными властями. В марте 2022 года Россельхознадзор предъявил предприятию иск о возмещении ущерба почти в 115 миллионов рублей за порчу сельскохозяйственной земли.

Суды пришли к выводу, что осваивать участок

сельскохозяйственного назначения для добычи полезных ископаемых можно было только после его перевода в состав земель промышленности.

КС РФ пришел к выводу, что если на момент рассмотрения судом дела категория земельного участка изменена на такую, которая допускает снятие плодородного слоя, и этот слой сохранен для последующей рекультивации, суд может снизить размер возмещения вреда окружающей среде или освободить землепользователя от ответственности с учетом последствий нарушения целевого режима земельного участка.

Оспариваемые нормы, как указал КС РФ, предполагают, что в делах, аналогичных делу заявителя, объем причиненного вреда и способ его возмещения подлежат определению исходя из конкретных обстоятельств дела, в том числе с учетом изменения категории земель, обусловленного лицензией, к моменту принятия решения судом.

В связи с изложенным дело заявителя подлежит пересмотру.



## Текущая судебная практика

ВС РФ обратил внимание на важность учета застройщиком как профессиональным участником рынка изменения градостроительных норм

[Определение СКЭС ВС РФ от 05.12.2024 по делу №А32-38838/2023\(308-ЭС24-13186\)](#)

**Фактические обстоятельства:** ООО «СЗ «Тригон» (Общество) является собственником земельного участка, имеющего вид разрешенного использования «под жилой комплекс». В апреле 2019 Обществу был выдан ГПЗУ. В марте 2022 Общество обратилось в Администрацию с заявлением о выдаче РНС, однако в выдаче РНС Обществу было отказано в связи с нарушением требований ст. 51 ГрК РФ, поскольку Общество не представило документы, подтверждающие осуществление строительства в рамках реализации договора о КРТ в силу п. 12.1.2 ПЗЗ Сочи. При этом Администрацией приведены положения п. 12.1.2 ПЗЗ в редакции июля 2021, действующей на момент обращения Общества с заявлением о выдаче РНС, в соответствии с которым на территории города Сочи запрещены строительство и реконструкция ОКС жилого назначения, за исключением поименованных случаев. Посчитав отказ в выдаче РНС не соответствующим закону, Общество обратилось в арбитражный суд.

Суды трех инстанций, удовлетворяя заявленные Обществом требования, исходили из того, что Обществу был выдан ГПЗУ, не содержащий указания на наличие запрета строительства жилых объектов, соответствующих территориальной зоне «Ж-4», в связи с чем отсутствовали основания для применения п. 12.1.2 ПЗЗ.

**Правовая позиция ВС РФ:** В соответствии с положениями ст. 49 ГрК РФ срок выдачи ГПЗУ имеет значение при проведении экспертизы проектной документации, поскольку спустя полтора года с даты выдачи градостроительного плана земельного участка становятся неприменимыми действовавшие на момент выдачи ГПЗУ специальные нормы и требования, на основании которых разрабатывалась проектная документация. Между тем ГПЗУ выдан Обществу в апреле 2019, с заявлением о проведении негосударственной экспертизы проектной документации Общество обратилось лишь в марте 2022, тогда же и подготовлено положительное заключение негосударственной экспертизы. Следовательно, на момент проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий прошло более полутора лет с момента выдачи обществу ГПЗУ. Однако судами вопрос о возможности изменения специальных требований, действовавших на момент выдачи ГПЗУ и на момент проведения экспертизы проектной документации, исследован не был. Общество, являясь профессиональным участником рынка недвижимости, должно учитывать изменение нормативного регулирования осуществления строительства, в связи с чем на момент обращения за проведением негосударственной экспертизы проектной документации и подачи заявления о выдаче РНС Обществу надлежало знать о введенных на территории города Сочи ограничениях на строительство ОКС жилого назначения. Судам надлежало проверить, могли ли повлечь внесенные в ПЗЗ изменения принятие решения об отказе в выдаче РНС.

Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в АС Краснодарского края.

ВС РФ в очередной раз указал на исключительную подсудность для исков о любых правах на недвижимое имущество

[Определение СКЭС ВС РФ от 17.12.2024 по делу № А40-27600/2024\(305-ЭС24-16233\)](#)

**Фактические обстоятельства:** Департамент городского имущества города Москвы обратился в АС города Москвы с иском к ООО «Западная» (Общество) об обязанности ответчика заключить соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка, расположенного на территории города Москвы, с множественностью лиц на стороне арендатора. Определением АС города Москвы, оставленным без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда, дело передано для рассмотрения по подсудности в АС Пензенской области.

Суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что заявленное Департаментом требование не относится к спорам о правах на недвижимое имущество, данный спор подлежит рассмотрению по общему правилу о подсудности, то есть в арбитражном суде по юридическому адресу Общества.

**Правовая позиция ВС РФ:** В пункте 2 Постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста. При этом изложенный в Постановлении Пленума № 10/22 перечень исков о таких правах не является исчерпывающим. ВС суд также указал, что по месту нахождения недвижимого имущества также рассматриваются дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлекут необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или внесения записи в ЕГРН в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации. Договор, в соответствии с которым в аренду передан земельный участок, заключен на срок более одного года (49 лет), в соответствии со ст. 26 ЗК РФ и ст. 609 ГК РФ зарегистрирован в ЕГРН. Соглашение о вступлении Общества в данный договор на стороне арендатора также подлежит государственной регистрации, в связи с чем иск относится к спорам о правах на недвижимое имущество, которые в соответствии со ст. 38 АПК РФ подлежат рассмотрению по месту нахождения этого имущества.

Определение АС города Москвы и Постановление 9 ААС отменены. Дело направлено в АС города Москвы для рассмотрения по существу.



Заключение договора с ретроактивной оговоркой свидетельствует о признании долга и прерывает течение срока исковой давности – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 18.12.2024 по делу №А40-65308/2022\(305-ЭС24-17284\)](#)

**Фактические обстоятельства:** Между Департаментом городского имущества г. Москвы и ООО «Альпинарий» (Общество) 17.06.2021 заключен договор аренды земельного участка для эксплуатации принадлежащего Обществу здания. Договор зарегистрирован в установленном порядке 30.06.2021. Согласно положениям Договора арендная плата начисляется с 22.06.2012. Поскольку арендатор не внес арендную плату за период с 22.06.2012 по 30.06.2021, оставил без ответа направленную Департаментом претензию, Департамент обратился в суд.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований Департамента только в части взыскания с Общества долга по арендной плате за период с 01.03.2019 по 30.06.2021. Отказывая в части взыскания долга за период с 22.06.2012 по 28.02.2019 суды исходили из пропуска Департаментом срока исковой давности, о применении которой заявил ответчик. Суды посчитали, что заключение сторонами 17.06.2021 договора аренды и применение условий договора к отношениям сторон, возникшим до его заключения, не прерывает срок исковой давности и не свидетельствует о течении этого срока заново. Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

**Правовая позиция ВС РФ:** В пунктах 3.2 и 3.3 Договора стороны прямо предусмотрели, что арендная плата начисляется с 22.06.2012 исходя из данных для расчета платы (кадастровой стоимости участка и ставки арендной платы) и годового ее размера. Таким образом, из буквального значения слов и выражений условий пунктов 3.2 и 3.3 Договора следует, что Общество, подписывая данный документ, признало долг по арендной плате за период, начиная с 22.06.2012. Следовательно, течение срока исковой давности по требованию о взыскании долга за период с 22.06.2012 прервалось вследствие заключения сторонами 17.06.2021 Договора. Срок исковой давности начал течь заново с момента нарушения нового согласованного в этом Договоре срока исполнения обязательства.

Судебные акты отменены в части отказа в иске Департаменту городского имущества г. Москвы. Дело в этой части направлено на новое рассмотрение в АС города Москвы.



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>