



Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Июль 2023

# Оглавление

---

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	14
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	20
<u>Правовые акты Москвы</u>	22
<u>Руководящая практика судов</u>	24
<u>Информация о ProLegals Group</u>	26

Картина на обложке:

Картина на обложке: А.М. Васнецов «После дождя» (1887)

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 июль 2023 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, федеральные и московские подзаконные акты и разъяснения, а также важнейшие правовые позиции руководящей судебной практики.

Искренне надеемся, что представленная далее информация будет интересна и полезна для Вас.

***С наилучшими пожеланиями,  
Команда ProLegals***

## Деловые новости рынков

---

## Деловые новости рынков

### Владелец магазинов IKEA и центров «Мега» продал свою штаб-квартиру в России

Источник: [Ведомости](#)

Шведская Ingka Centres, которой принадлежат сеть магазинов мебели и товаров для дома IKEA и торгово-развлекательные центры «Мега», продала офисный комплекс «Химки бизнес-парк» (42 000 кв. м), расположенный на ул.

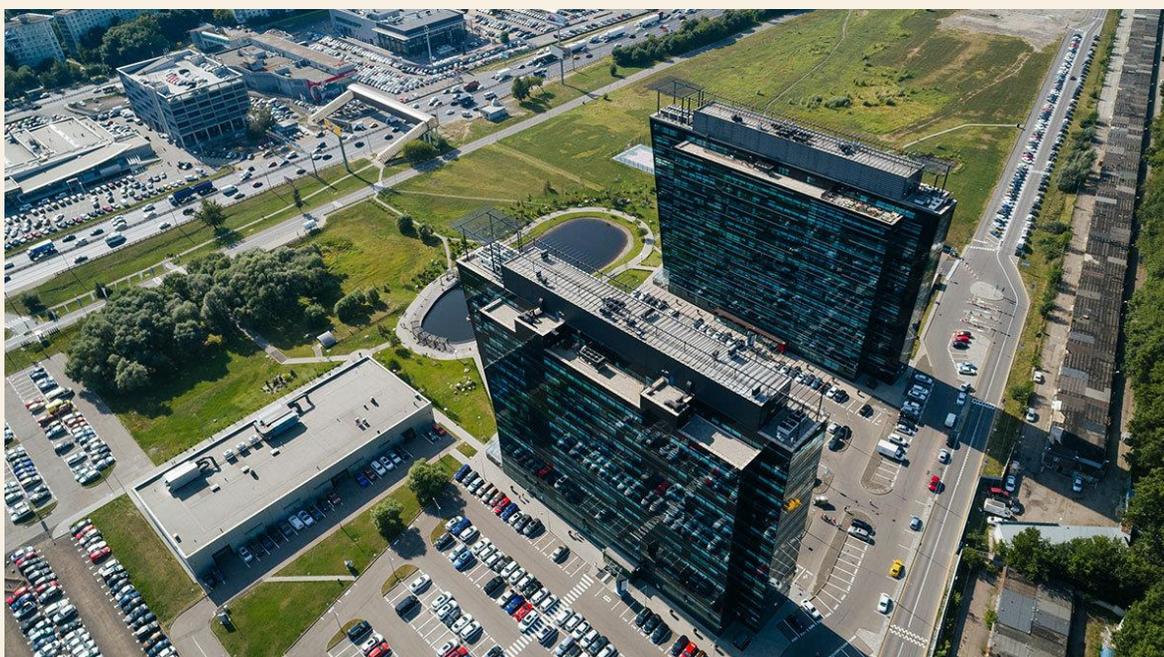
Ленинградской в Химках. По данным «СПАРК-Интерфакса», 21 июня новым владельцем 100% долей в компании ООО «Химки бизнес-парк» стала фирма «КЛС-Химки».

### «Ренессанс страхование» закрыло одну из крупнейших сделок по аренде офисов в этом году

Источник: [Ведомости](#)

Группа «Ренессанс страхование» договорилась с инвесткомпанией Millhouse Романа Абрамовича об аренде у нее 9500 кв. м в бизнес-центре «Крылатские Холмы», который находится на ул. Крылатской на западе Москвы.

По словам консультантов, сделка была закрыта в июле. В «Крылатские Холмы» переезжает вся группа компаний. Эти площади ранее занимал американский разработчик Microsoft



## Деловые новости рынков

### Власти Москвы поищут инвестора для застройки 63,5 га

Источник: [Коммерсантъ](#)

Мэрия Москвы, получив почти два года назад от «Ростеха» около 65 га на Ходынке, частью которых ранее пользовались МиГ и КБ Сухого, теперь решила запустить там проект комплексного развития территории, продав площадку потенциальному застройщику. Назначенная властями стартовая цена актива — чуть менее

1 млрд руб., но инвестору в строительство более 2 млн кв. м недвижимости придется вложить около 300 млрд руб. Ранее интерес к застройке площадки проявляли практически все крупные девелоперы, но сейчас многие из них не комментируют свое возможное участие в торгах.

### Decathlon нашла покупателей на все свои магазины в России

Источник: [РИА Новости](#)

Французская сеть Decathlon нашла покупателей на все свои магазины в России, документы по продаже активов были внесены в правительственную комиссию по контролю за иностранными инвестициями и рассмотрены на этой неделе - сделка была одобрена.

Ритейлер продает всю свою сеть из 36 объектов (35 магазинов и склад), а покупателем выступила российская компания АРМ, которая, в том числе, занимается продажей модной одежды и владеет франшизой Mango.

### Жилой девелопер «Гранель» построит крупный складской комплекс под Троицком

Источник: [Ведомости](#)

ГК «Гранель» приобрела порядка 47 га в новой Москве, этот участок находится в деревне Терехово недалеко от Троицка. По словам консультантов, девелопер намерен построить на купленной площадке складской комплекс. У компании давно были планы по выходу в сегмент

недвижимости и она искала территорию под реализацию подобного проекта. Склад под Троицком станет первым логистическим проектом в портфеле ГК «Гранель». Сама компания специализируется на строительстве жилья.

## Деловые новости рынков

### Власти Москвы закрыли крупнейшую сделку на офисном рынке за шесть лет

Источник: [Коммерсантъ](#)

Крупнейшую сделку купли-продажи на офисном рынке за последние шесть лет закрыла мэрия Москвы. Город приобрел корпус площадью 47 тыс. кв. м в строящемся комплексе iCity недалеко от «Москва-Сити», стоимость которого оценивается до 18,8 млрд руб.

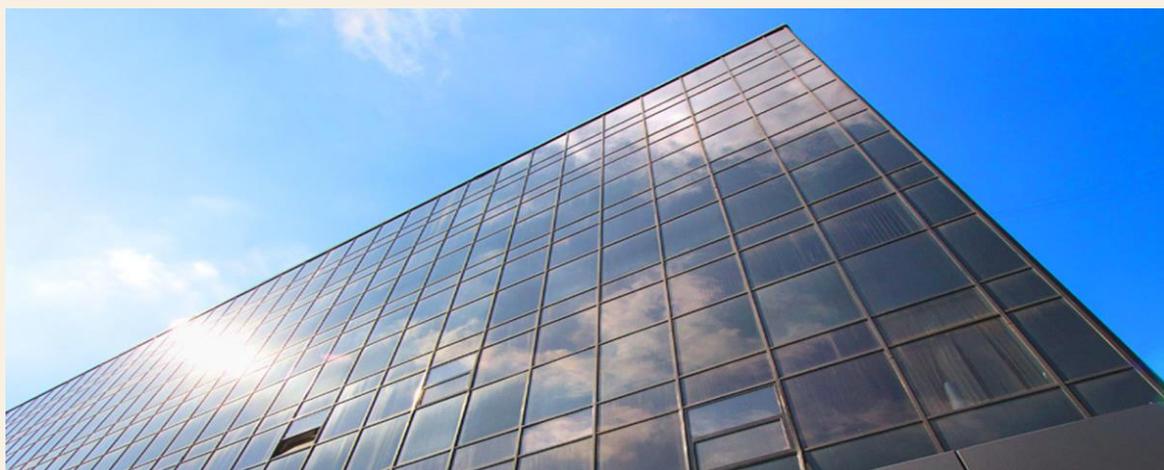
По словам руководителя Департамента городского имущества г. Москвы Максима Гамана, покупка связана с оптимизацией работы городских структур, которые переедут в iCity, и повышением эффективности взаимодействия ведомств.

### Структура экс-владельцев «Югры» Хотиных может лишиться бизнес-центра «Красный богатырь»

Источник: [Ведомости](#)

Сбербанк подал иск в Арбитражный суд Москвы о признании банкротом АО «Инвестиционная компания (ИК) «Северная звезда», на балансе которого находится бизнес-центр «Красный богатырь» на Краснобогатырской улице на северо-востоке Москвы. Из картотеки арбитражных дел следует, что заявление было принято 12 июля.

«Красный богатырь» общей площадью порядка 135 000 кв. м появился в ходе реконструкции бывших зданий одноименного обувного завода (не работает с середины 2000-х гг.). Его конечными бенефициарами считаются совладельцы банка «Югра» Алексей и Юрий Хотины.



## Деловые новости рынков

### Многолетний конфликт между RDI Group и арабской Limitless завершился

Источник: [Ведомости](#)

Группа RDI Group и арабская компания Limitless договорились о завершении партнерства и прекращении всех судебных разбирательств, связанных с проектом по строительству жилого микрорайона «Загородный квартал» в подмосковных Химках. RDI Group и Limitless еще в 2008 г.

планировали реализовать на 113 га рядом с Химками в Ивакине проект общей площадью 730 000 кв. м (из которых 530 000 кв. м должно было прийти на жилье). Партнеры успели начать строительство первой очереди проекта, но в 2015 г. между ними произошел конфликт.

### Тюменский застройщик «Брусника» выкупает часть проекта Level Group

Источник: [Коммерсантъ](#)

Тюменский застройщик «Брусника» близок к закрытию сделки по покупке принадлежащих Level Group около 4 га на Перовском шоссе у станции метро «Нижегородская» на юго-востоке Москвы. Всего в этом районе у Level Group, созданной экс-сенатором и основным совладельцем

«Русагро» Вадимом Мошковичем, — 7,94 га, где согласовано строительство 345 тыс. кв. м жилья. Таким образом, после покупки у группы части участка «Брусника» сможет построить на Перовском шоссе около 198 тыс. кв. м.

### Основными арендаторами и покупателями офисов в Москве снова стали госструктуры

Источник: [Forbes](#)

Массовый уход зарубежных компаний и общая неопределенность вернули офисный рынок Москвы к ситуации семилетней давности, когда основными арендаторами и покупателями такой недвижимости были госструктуры. В этом году на их долю придется 32% всех сделок в

сегменте, или 600 тыс. кв. м, — это втрое больше, чем в прошлом году. Участники рынка надеются, что растущий интерес госструктур к площадям в бизнес-центрах позволит снизить объем пустующих площадей и даже привести к росту ставок аренды.

## Деловые новости рынков

### Дешевеющий рубль спровоцировал рост продаж элитного жилья

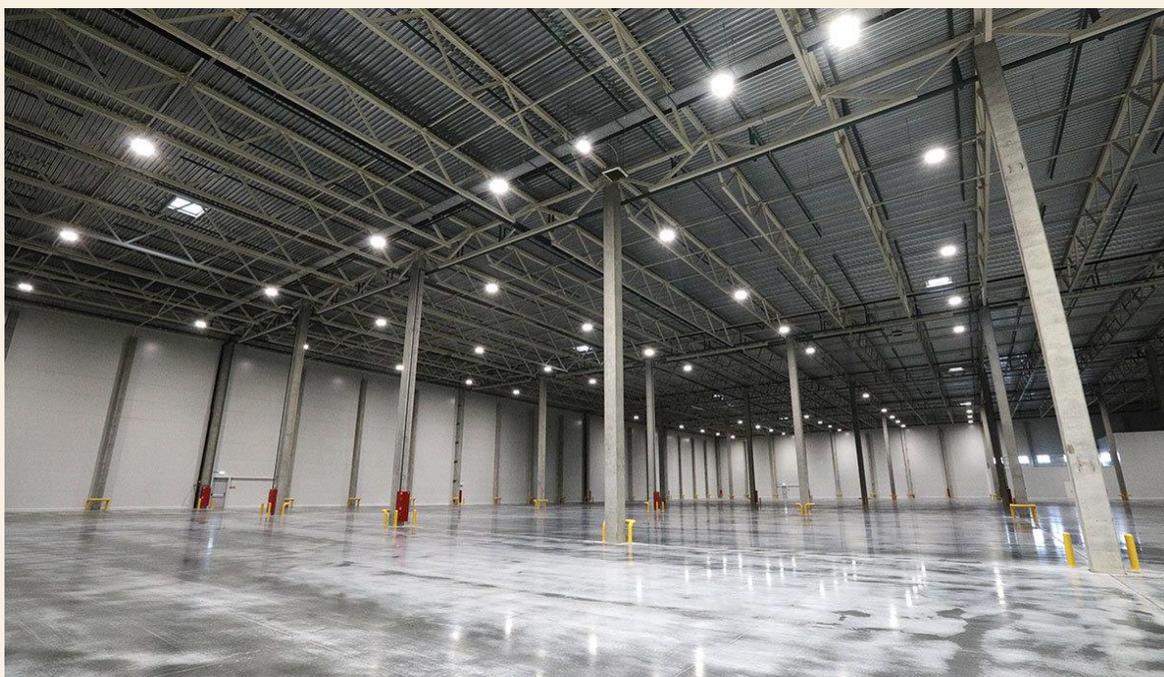
Источник: [Forbes](#)

Продажи высокобюджетных новостроек Москвы существенно выросли во втором квартале 2023 года на фоне падения курса рубля — спрос увеличился на 32%. По итогам июня продажи выросли до 77 сделок — это все еще меньше показателей февраля и марта 2022 года, когда курс доллара доходил до 120 рублей и в среднем в месяц заключалось 100 сделок.

### Доля строящихся не под заказ объектов может достичь 60%

Источник: [Коммерсантъ](#)

Доля спекулятивных проектов (строятся не для конкретного арендатора) в общем вводе складской недвижимости в Московском регионе в этом году может вырасти до 60% против 23% годом ранее. Такие расчеты приводит Commonwealth Partnership (СМWP). Формат считается более рискованным, но за счет резко выросшего спроса и дефицита предложения обеспечивает застройщикам лучшие ставки аренды.



# Законотворчество

---

Предлагается расширить список лиц с доступом к персональным данным из ЕГРН

## [Проект Федерального закона № 412557-8](#)

Депутаты ЛДПР внесли в Государственную Думу законопроект, который наделяет лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, ресурсоснабжающие организации и региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами доступом к персональным данным собственников недвижимости из ЕГРН. Как отмечается в пояснительной записке, таким лицам и организациям необходим доступ к данным о собственниках жилых помещений для корректного формирования платежных документов и своевременного взыскания задолженности в судебном порядке по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Внесен законопроект о возврате обязательных публичных слушаний градостроительных проектов

## [Проект Федерального закона № 401118-8](#)

В Государственную Думу внесен законопроект, возвращающий практику обязательных публичных слушаний и общественных обсуждений в рамках градостроительной деятельности в Российской Федерации. После введения международных санкций.

В 2022 году был принят закон, позволяющий органам власти субъектов РФ самостоятельно принимать решения о необходимости проведения публичных слушаний в сфере градостроительного регулирования.

При этом необходимость такого исключения пояснялась желанием поддержать строительную отрасль

В результате сложилась ситуация, при которой ряд регионов фактически отменил указанные публичные слушания и общественные обсуждения.

Как указывают авторы законопроекта, такая практика противоречит принципу участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности и «может привести к возникновению социальной напряженности на почве градостроительных конфликтов».

Культурную экспертизу территорий перед строительством предлагается исключить

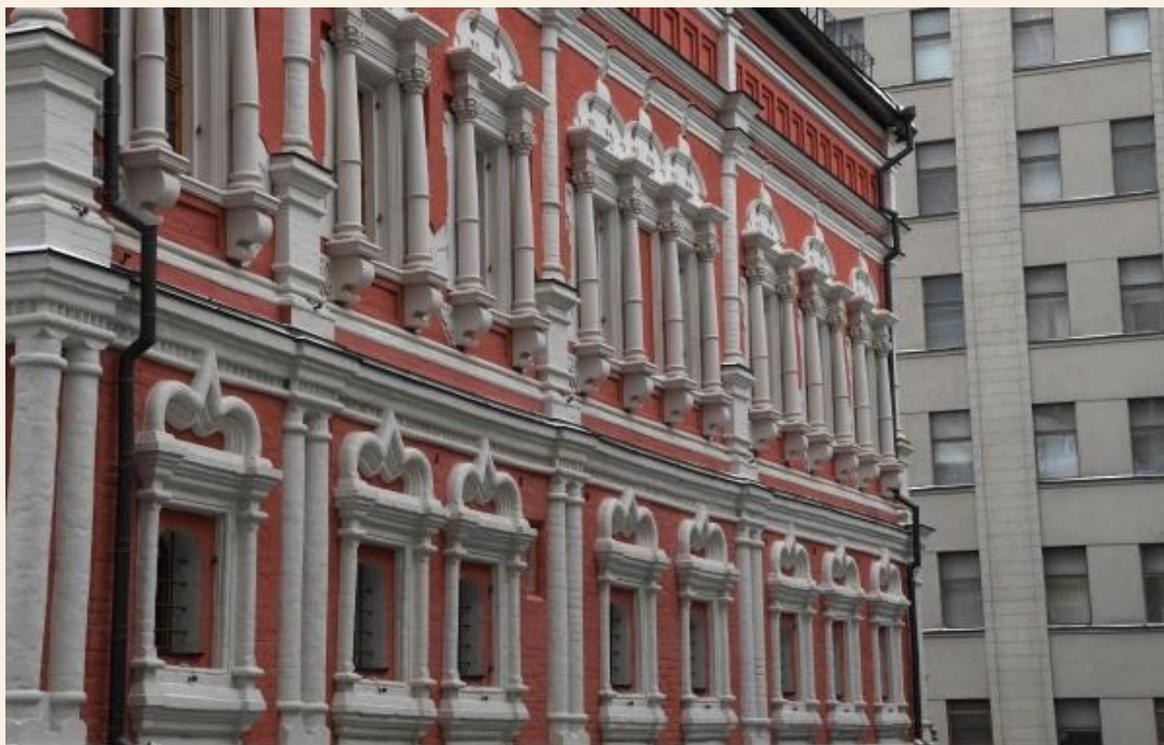
## [Проект Федерального закона № 404760-8](#)

Вместо историко-культурной экспертизы территории перед строительством на ней предложили определять наличие объекта археологического наследия в этом месте.

Поводом для разработки подобных поправок, как указано в пояснительной записке, стал опыт хозяйствующих субъектов, занимающихся строительством, которые сталкиваются с затягиванием процесса подготовки историко-культурной экспертизы. Отдельно обращается внимание на то, что экспертов, аттестованных на ее проведение, в России всего 142.

Вместо такой экспертизы предлагается определять, есть ли на конкретной территории, на которой планируется строительство, объекты археологического наследия, с помощью археологической разведки.

Предполагается, что проводить ее будут специалисты-археологи с выданным на то разрешением. Региональный орган должен будет проинформировать хозяйствующего субъекта о результатах экспертизы в течение трех рабочих дней со дня поступления в него указанной информации от археолога.



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

## В ГК РФ внесены поправки об общем имуществе собственников недвижимых вещей

[Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ](#)

Закон предусматривает введение в ГК РФ нового параграфа «Общее имущество собственников недвижимых вещей». Новый параграф содержит четыре статьи.

Установлено, что собственникам недвижимых вещей, расположенных в пределах общей территории и связанных физически или технологически либо расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество).

Доля в праве собственности на общее имущество, принадлежащая собственнику одной недвижимой вещи, пропорциональна площади принадлежащей ему соответствующей недвижимой вещи.

Предусмотрено, что доля в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права

собственности на недвижимую вещь, не может быть выделена в натуре и не может быть отчуждена отдельно от права собственности на недвижимую вещь.

Также параграф содержит положения о пользовании и распоряжении общим имуществом и обязанности собственников участвовать в издержках и расходах по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно с их долей в праве на общее имущество.

В виде общего правила закрепляется, что решение собственников недвижимых вещей по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом принимается большинством голосов всех собственников недвижимых вещей, если иное число голосов не предусмотрено ГК РФ или законом.

В Федеральный закон вступает в силу с 1 октября 2023 года. При этом предусмотрено, что положения ГК РФ в редакции данного закона применяются к правоотношениям, возникшим после дня его вступления в силу.

# Законодательство

## Принят закон о гаражных объединениях

[Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ](#)

Федеральным законом урегулированы отношения по совместному владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в общей собственности или в общем пользовании собственников гаражей в границах территории гаражного назначения, а также собственников машино-мест и нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах.

Законом вводятся такие понятия, как территория гаражного назначения, гаражный комплекс и гараж.

В законе предусмотрены положения о праве общей долевой собственности собственников гаражей на общее имущество в границах территории гаражного назначения и определен состав общего имущества в границах территории гаражного назначения. Также установлены право общей долевой собственности собственников машино-мест, нежилых помещений на общее имущество в гаражном комплексе и состав общего имущества в гаражном комплексе.

К общему имуществу в границах территории гаражного назначения относятся в том числе объекты, предназначенные для общего пользования и составляющие общую инфраструктуру территории гаражного назначения (пешеходные

переходы, ворота, ограждения, котельные, технические площадки и площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов). К общему имуществу в гаражном комплексе - технические этажи, чердаки, технические подвалы, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры и др.

Установлено, что в целях совместного владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности или в общем пользовании собственников гаражей в границах территории гаражного назначения либо собственников машино-мест, нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах, совместного управления таким имуществом и обеспечения его содержания создаются товарищества собственников недвижимости.

Также определены особенности управления общим имуществом в границах территории гаражного назначения и в гаражном комплексе, проведения общего собрания собственников гаражей и общего собрания собственников машино-мест и закреплены вопросы, относящиеся к их компетенции.

Федеральный закон вступает в силу с 1 октября 2023 года.

# Законодательство

## Уточнены правила о последствиях изменения или расторжения договора

### [Федеральный закон от 24.07.2023 № 347-ФЗ](#)

В соответствии с поправками в ГК РФ в случае изменения или расторжения договора в судебном порядке обязательства считаются измененными или прекращенными с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора, если этим решением не предусмотрена дата, с которой обязательства считаются соответственно измененными или прекращенными. Такая дата

определяется судом исходя из существа договора и (или) характера правовых последствий его изменения, но не может быть ранее даты наступления обстоятельств, послуживших основанием для изменения или расторжения договора.

Федеральный закон вступил в силу со дня его официального опубликования.

## Установлен упрощённый порядок регистрации прав на объекты незавершенного строительства

### [Федеральный закон от 24.07.2023 № 368-ФЗ](#)

Федеральным законом установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН и который включен в федеральный или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства, осуществляются без подготовки технического плана на основании декларации об объекте недвижимости, составленной в форме электронного документа и заверенной УКЭП уполномоченного должностного лица.

Государственная регистрация перехода права на объект незавершенного строительства, возникшего на основании сделок, ограничения права на объект незавершенного строительства или обременения объекта незавершенного строительства, а также сделок с объектом незавершенного строительства допускается только после уточнения сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости по результатам выполнения кадастровых работ.

# Законодательство

Принят закон о защите граждан на случай оспаривания сделки по покупке жилья у банкрота

[Федеральный закон от 24.07.2023 № 372-ФЗ](#)

Принят закон об упрощенном возврате покупателям единственного жилья уплаченных за него средств, если сделка в деле о банкротстве продавца признана недействительной из-за заниженной стоимости.

Законом предусмотрено, что требования таких граждан о возврате средств, уплаченных ими по оспоренной сделке, удовлетворятся за счет средств, вырученных при продаже жилого помещения на

торгах, в приоритетном порядке (преимущественно перед всеми иными кредиторами должника).

Кроме того, таким гражданам предоставляется право выкупить жилое помещение до выставления его на торги либо при определённых обстоятельствах в ходе проведения торгов. В этом случае в счёт уплаты цены по договору купли-продажи засчитываются средства, ранее уплаченные по оспоренной сделке.

Определен порядок привлечения к субсидиарной ответственности СРО для возмещения вреда

[Федеральный закон от 10.07.2023 № 305-ФЗ](#)

В целях возмещения вреда, причинённого собственнику здания, сооружения вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства законом вводится субсидиарная ответственность саморегулируемых организаций в случае неплатёжеспособности члена саморегулируемой организации, по вине которого причинён указанный вред.

Устанавливается, что государственная экологическая экспертиза и государственная экспертиза проектной документации объектов капитального

строительства могут проводиться по принципу «одного окна» в порядке, утверждённом Правительством РФ.

Предусматривается, что срок проведения государственной экологической экспертизы не должен превышать 42 рабочих дня, если иное не предусмотрено федеральным законом. По заявлению заказчика указанный срок может быть продлён на 20 рабочих дней.

Кроме того, уточняется порядок подготовки документации по планировке территории.

# Законодательство

## Принят закон о возвращении НДС на продажу апартаментов

### [Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ](#)

С октября 2010 года согласно ст. 149 НК РФ услуги девелоперов по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) не облагались налогом на добавленную стоимость. Апартаменты, которые считаются нежилыми помещениями и приравниваются к коммерческой недвижимости, также освобождались от НДС.

Федеральным законом отменяется освобождение от НДС при строительстве помещений для временного проживания, которые строятся с привлечением средств граждан в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Эта мера распространяется на объекты недвижимости, реализуемые застройщиком по договорам участия в долевом строительстве. Поправки не затрагивают иных жилых помещений и машино-мест, которые входят в состав многоквартирных жилых домов, и не коснутся объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено до 1 января 2024 года.

## Внесены изменения в Кодекс административного судопроизводства

### [Федеральный закон от 24.07.2023 № 349-ФЗ](#)

Поправками предусмотрено, что суд наделяется правом самостоятельно получать необходимые для рассмотрения и разрешения административного дела сведения из открытых источников.

Установлен порядок оспаривания решений и действий (бездействия) бюджетного учреждения, связанных с определением кадастровой стоимости.

Действия, не связанные с оказанием

квалифицированной юридической помощи участнику дела, смогут совершать и представители по доверенности без высшего юридического образования, ученой степени или статуса адвоката.

Кроме того, урегулированы вопросы, касающиеся перерыва в судебном заседании, индексации присужденных денежных сумм, ответственности за неисполнение судебного акта.

# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

# Подзаконные акты РФ

Росреестр дал разъяснения о кадастровом учете и регистрации прав на автомобильные дороги

[Письмо Росреестра от 06.07.2023 № 14-6025-ТГ/23](#)

Если раздел автомобильной дороги осуществляется без проведения реконструкции, а образуемые в результате раздела объекты имеют те же параметры, для учетно-регистрационных действий на образуемые в результате раздела автомобильные дороги не требуется представление разрешения на ввод в эксплуатацию.

Государственный кадастровый учет и регистрация прав в отношении

дорог, образуемых путем раздела существующей автомобильной дороги без ее реконструкции, осуществляются на основании заявления собственника дороги и технического плана, подготовленного кадастровым инженером с использованием проектной документации дороги (при ее наличии), или декларации об объекте недвижимости (при отсутствии проекта).

Внесены изменения в порядок принятия Минстроем заключения о возможности передачи имущества и обязательств застройщика-банкрота потенциальному приобретателю

[Постановление Правительства РФ от 28.06.2023 № 1053](#)

В частности, уточняется перечень документов (сведений), прилагаемых к заявлению о намерении приобрести имущество застройщика-банкрота, направляемому приобретателем в Минстрой, при нахождении приобретателя на упрощенной

системе налогообложения.

Также уточняются основания принятия заключения о невозможности передачи имущества и обязательств застройщика приобретателю.

# Правовые акты Москвы

---

# Правовые акты Москвы

## Установлены гранты Правительства Москвы на перепрофилирование и изменение архитектурного облика торговых центров

[Постановления Правительства Москвы от 20.07.2023 № 1360-ПП, № 1361-ПП](#)

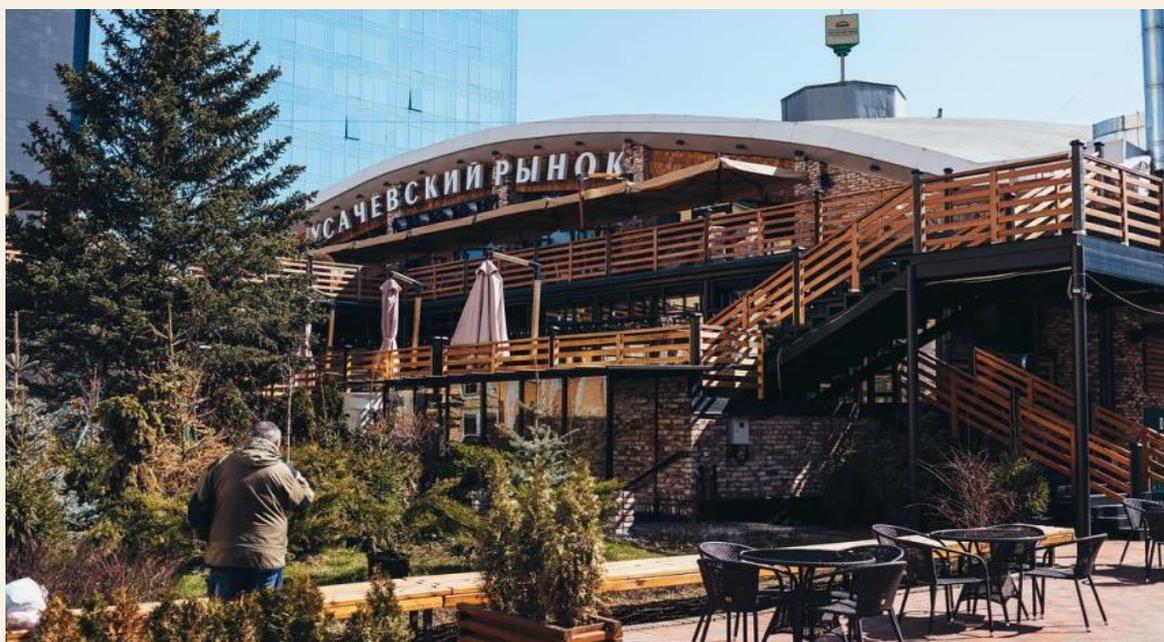
Нормативные акты определяют порядок предоставления грантов из бюджета г. Москвы на выполнение собственниками объектов недвижимости работ по перепрофилированию торговых центров и изменению внешнего архитектурного облика указанных объектов.

Гранты предоставляются при наличии согласования Межведомственной комиссии по вопросам потребительского рынка при Правительстве Москвы о целесообразности проведения таких работ с учетом необходимости обеспечения сохранности внешнего архитектурно - художественного

облика города Москвы.

Работы могут осуществляться на объектах, не менее 20 процентов общей площади которых предназначается для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

Для получения гранта необходимо положительное заключение экспертизы сметной стоимости работ. Гранты предоставляются Департаментом торговли и услуг г. Москвы по итогам отбора заявок. Объявление о проведении отбора размещается на Едином портале бюджетной системы Российской Федерации и на сайте департамента.



## Руководящая практика судов

---

## Пленум ВС РФ принял постановление о применении судами правил о залоге вещей

### [Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей»](#)

ВС РФ указал на особенности применения судами правил о залоге вещей, в том числе объектов недвижимости. В новом Постановлении Пленума ВС РФ содержатся разъяснения вопросов, касающихся общих положений о залоге, предмета залога, обеспечиваемого обязательства, пользования и распоряжения предметом залога, оснований и порядка обращения взыскания на предмет залога.

Так, например, ВС РФ в п. 16 указал, что третье лицо при приобретении прав на недвижимую вещь, в отношении которой имеется запись о ее ипотеке, проявляя обычную степень осмотрительности, должно принять меры, направленные на получение дополнительной информации о юридической судьбе вещи и обеспеченного обязательства у залогодателя, известного ему залогодержателя (в частности, уточнение срока исполнения обеспеченного обязательства и действия ипотеки, дача залогодателем согласия отвечать на иных условиях, обращение взыскания во внесудебном порядке, запрет последующей ипотеки и др.).

В противном случае при возникновении спора третье лицо, заключившее сделку при наличии непогашенной записи об ипотеке на свой риск, не вправе ссылаться на то, что оно не знало или не должно было знать об условиях обременения, и в том случае, если отдельные сведения или изменения не были внесены в ЕГРН.

Кроме того, согласно положениям п. 46 при наличии в ЕГРН сведений об

ипотеке последующий залогодержатель не вправе ссылаться на то, что он не знал или не должен был знать о запрете последующей ипотеки (п.п. 3, 4 ст. 1, ст. 8.1 ГК РФ)

Если предметом ипотеки является будущая недвижимая вещь, то ее индивидуализация в договоре может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить подлежащее передаче в залог недвижимое имущество на момент заключения договора (п. 22).

В п. 31 разъяснено, что в случае, если стороны заключили соглашение о залоге недвижимой вещи по обязательству, которое возникнет в будущем, но регистрация залога не произведена, а залогодатель распорядился этой вещью путем отчуждения добросовестному третьему лицу, то залог не считается возникшим. В этом случае залогодержатель, в частности, вправе требовать возмещения убытков, вызванных отчуждением этой вещи (статьи 15, 309, 393 ГК РФ).

Также в Постановлении Пленума ВС РФ содержатся разъяснения, касающиеся последствий отчуждения заложенного имущества без согласия залогодержателя (п. 40), определения старшинства залогов при заключении договоров залога в обеспечение будущего обязательства (п. 48), отсутствия необходимости регистрировать соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания в ЕГРН (п. 61).

## Президиум Верховного Суда РФ утвердил новый Обзор судебной практики

### [Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 \(2023\), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2023](#)

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

- арендатор, которому не было передано арендованное имущество в связи с нахождением его во владении другого лица на законном основании, не вправе требовать от не исполнившей обязательство стороны передачи арендованного имущества (п. 3 Обзора);
- при возведении и последующей эксплуатации двух и более отдельно стоящих многоквартирных домов, в том числе составляющих единый жилой комплекс, допускается формирование единого земельного участка, что влечет возникновение права собственности всех собственников помещений в этих домах на единый земельный участок (п. 21 Обзора);
- при рассмотрении иска о возмещении вреда, причиненного почвам в результате сброса сточных вод, следует установить круг лиц, в связи с хозяйственной и иной деятельностью которых произошло загрязнение (п. 23 Обзора);
- срок давности привлечения к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ и выражающегося в использовании земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, составляет один год в связи с тем, что данное административное правонарушение посягает на общественные отношения в области охраны окружающей среды и природопользования (п. 37 Обзора).



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>