

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Октябрь 2023

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	16
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	19
<u>Руководящая судебная практика</u>	21
<u>Текущая практика судов</u>	23
<u>Информация о ProLegals Group</u>	25

Картина на обложке:

Картина на обложке: Кустодиев Б.М. «Осень в провинции» (1926)

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 октябрь 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

Инвестиции в российские ТЦ в 2023 году достигли исторического рекорда

Источник: [РБК](#)

С января по сентябрь 2023 года объем инвестиций в российскую торговую недвижимость составил 280 млрд руб. Это в шесть раз больше, чем за весь 2022 год, и более чем на 20% превышает суммарный объем инвестиций в торговую недвижимость совокупно за последние пять лет.

По данным аналитиков, около половины вложений в торговую недвижимость пришлось на третий квартал. По его итогам объем инвестиционных сделок составил 147 млрд руб. Отмечается, что это максимальный показатель за всю историю существования рынка торговой недвижимости в России.

Иностранные компании с начала года продали недвижимость почти на 250 млрд рублей

Источник: [Ведомости](#)

Рыночная стоимость недвижимости в России, которую продали иностранные инвесторы по итогам трех кварталов 2023 г., составила 249 млрд руб., следует из отчета консалтинговой компании NF Group. Это практически в 6 раз больше, чем было в аналогичный период

прошлого года. Среди крупнейших сделок, по данным NF Group, покупка Газпромбанком у шведской Ingka Centres 14 торгово-развлекательных центров «Мега», а также приобретение инвестфондом Valchug Capital комплекса «Метрополис» у Hines.



Деловые новости рынков

Газпромбанк продал бизнес-центр «Бульварное кольцо» в центре Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Связанная с Газпромбанком компания «ГПБ развитие активов» закрыла сделку по продаже расположенного на Чистопрудном бульваре в центре Москвы бизнес-центра «Бульварное кольцо» (8200 кв. м) компании «Сбережения плюс».

Сумма сделки не раскрывается, но комплекс будет оплачен как собственными средствами компании, так и за счет заемного финансирования. Сам актив будет внесен в ЗПИФ.

Созданная O1 Properties сеть Space 1 откроет гибкий офис в «Лужниках»

Источник: [Ведомости](#)

Созданная O1 Properties сеть Space 1 откроет гибкий офис на территории «Лужников» в Хамовниках. Сам офис займет более 2500 кв. м (320 рабочих мест), открытие его запланировано на следующий год. По словам консультантов, в перспективе компания намерена увеличить его площадь до 5000 кв. м.

Новый гибкий офис будет находиться в здании Большой спортивной арены (221 000 кв. м). Она является частью спортивного комплекса, который занимает порядка 150 га. Всего на его территории находится 80 строений, в числе которых также Малая спортивная арена, аквакомплекс и прочее.

У бизнес-центра Loft Ville на Павелецкой набережной меняется владелец

Источник: [РИА Новости](#)

Компания «Элион» стала победителем торгов по продаже имущества ЗАО «Экспотрейд», на балансе которого находится бизнес-центр Loft Ville 83 тысячи кв. м и 6 га земли на Павелецкой набережной. При стартовой цене 6,3 млрд рублей компания согласилась заплатить за актив на 10 миллионов больше.

По словам консультантов, «Элион» действует в интересах девелопера «Гранель».

Покупатель может продолжить использовать этот объект в качестве офисного комплекса, но есть вероятность, что его могут перестроить в жилье.

Деловые новости рынков

Сергей Гордеев перестал быть контролирующим акционером ГК ПИК

Источник: [Ведомости](#)

Бизнесмен Сергей Гордеев снизил свою долю капитала в ГК ПИК с 52,49 до 32,49%, сообщила сама компания. Из ее раскрытия также следует, что 20% акций застройщика получил закрытый паевой инвестиционный фонд «Институциональные инвестиции в жилую недвижимость

«Фонд № 1» под управлением АО «Центральная трастовая компания» (ЦТК).

Гордеев до сделки с ЦТК был крупнейшим акционером ПИК.

В деловых небоскребах iCITY реализовано 76% офисных площадей

Источник: [Forbes](#)

Результаты аналитического исследования Nikoliers показывают, что в деловых небоскребах iCITY, которые реализует девелопер MR Group в локации Москва-Сити, к сентябрю 2023 года продано уже 76% площадей.

Такая востребованность офисов в бизнес-центре класса А со стороны

компаний финансового сектора, банков и IT-стартапов в целом соответствует тренду на рынке офисной недвижимости Москвы.

Основное количество (65,5%) сделок в iCITY заключается с покупателями из Москвы, но в последнее время наблюдается рост доли региональных покупателей (их уже около 26%).



Деловые новости рынков

Бывший участок ГК «Миэль» выкупил непрофильный игрок

Источник: [Коммерсантъ](#)

Покупателем 25 га, принадлежавших ГК «Миэль» в Новой Москве, рядом с проблемным жилым комплексом «Остров Эрин», стала структура Сергея Ахромова, бывшего топ-менеджера и совладельца спортивного комплекса «Олимпийский». По итогам открытых торгов он согласился заплатить за площадку 307 млн руб., что вдвое меньше ее кадастровой стоимости. На участке можно построить около 500 тыс. кв. м, подсчитали эксперты. Но стоимость продажи готовой недвижимости будет невысокой.

Один из последних активов Тельмана Исмаилова выставлен на продажу

Источник: [Ведомости](#)

Конкурсный управляющий компании «Бизнес клуб «Тропикано» выставил на торги бизнес-центр «Тропикано 2», расположенный на Малой Грузинской улице в центре Москвы. В лот войдет само здание общей площадью 6239 кв. м и земельный участок на 0,06 га. Аукцион пройдет в начале ноября, начальная цена актива составит 801,8 млн руб. «Бизнес клуб «Тропикано» когда-то был частью группы АСТ, подконтрольной бывшему совладельцу Черкизовского рынка Тельману Исмаилу и членам его семьи.

Савеловский рынок на севере Москвы будет перестроен

Источник: [Ведомости](#)

Мэрия Москвы одобрила застройку территории торгового комплекса «Савеловский», который занимает порядка 7,5 га рядом с Савеловским вокзалом на севере столицы. Это следует из постановления, опубликованного на сайте Москомархитектуры 24 октября. Там сказано, что на месте комплекса появится 187 340 кв. м недвижимости, включая торгово-развлекательный центр на 90 150 кв. м, офис (32 860 кв. м) и гостиницу (63 970 кв. м). Сроки реализации проекта и инвестор в документе не раскрываются.

Деловые новости рынков

ГК ПИК может поучаствовать в возведении 1,3 млн кв. м на северо-западе Москвы

Источник: [Коммерсантъ](#)

ГК ПИК начала консолидацию участков на северо-западе Москвы, где в рамках комплексного развития территории (КРТ) может быть построено 1,35 млн кв. м недвижимости.

Структура ПИК стала совладельцем компаний, владеющих 4,3 га земли в

этом районе, что может говорить об интересе к реализации КРТ.

Аналитики отмечают накопленный спрос на жилье на этой территории, но предупреждают о рисках затягивания проекта из-за споров с не желающими уступить земли и имущество под КРТ собственниками.

У «Золотого яблока» появится крупный склад на Новорижском шоссе

Источник: [Ведомости](#)

Сеть косметики «Золотое яблоко» арендовала 46 000 кв. м в логотерритории «Ориентир запад», который находится на Новорижском шоссе под Москвой.

Договор между сторонами заключен

на 15 лет, строительство комплекса для «Золотого яблока» уже началось, его планируется ввести в эксплуатацию в III квартале 2024 г.

Сумма инвестиций оценивается в 4 млрд руб.



Законотворчество

Предлагается определять размер арендной платы за государственные земельные участки на основании их кадастровой стоимости

[Проект Федерального закона №450825-8](#)

В настоящее время отсутствует единая методика определения платы за аренду земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности.

Законопроектом предлагается дополнить ст. 39.7 ЗК РФ пунктом о том, что арендная плата за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется на

основании кадастровой стоимости земельного участка. Эти правила не будут применяться к земельным участкам, переданным в аренду в ходе аукциона.

Предполагается, что закон вступит в силу с 1 января 2026 года. Положения закона распространятся только на правоотношения, возникшие после этой даты.

Порядок выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на машино-место предлагается уточнить

[Проект Федерального закона №458117-8](#)

В Государственную Думу внесли законопроект, предлагающий упростить реализацию права на выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание или сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства.

Законопроект подготовлен в целях реализации Постановления Конституционного Суда РФ от 18 апреля 2023 г. № 18-П. Так, в настоящее время владельцы гаражей или машино-мест не могут выделить

свою долю в натуре, если отсутствует соглашение собственников или решение их общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом.

Согласно законопроекту, участнику общей долевой собственности будет достаточно направить извещение о предстоящем выделе доли в натуре и согласовать местоположение образуемого машино-места с другими участниками общей долевой собственности.

Законотворчество

Внесен законопроект об
усовершенствовании механизма КРТ

[Проект Федерального закона № 452646-8](#)

В Государственную Думу внесен законопроект, направленный на совершенствование механизма комплексного развития территорий и расширение возможностей применения данного механизма при реализации строительных проектов.

В частности, законопроектом предусматриваются:

- уравнивание в правах при реализации отдельных этапов КРТ юридических лиц, обеспечивающих реализацию КРТ, и лиц, с которыми заключены договоры о КРТ;
- возможность осуществления КРТ в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории;
- синхронизация реализации проектов КРТ и программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры;
- упрощение переустройства и выноса сетей инженерно-технического обеспечения в рамках КРТ;
- возможность собственникам квартир исключить дом из КРТ на общем собрании до дня принятия решения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ;
- положения об обязательности размещения в государственных информационных системах решения о КРТ, договора и иных сведений и документов.

Рассматривается законопроект о защите прав граждан при реализации КРТ

[Проект Федерального закона № 467032-8](#)

Авторы законопроекта предлагают усилить защиту граждан при расселении по программам КРТ.

Так, предусмотрено возмещение всех убытков, которые несет наниматель в связи с изменением места проживания и переездом.

Кроме того, региональным законодательством может быть установлено право получить

равнозначное жилье в том же округе, поселении или территории, которые включены в границы жилой застройки.

Законопроект также предусматривает регулирование порядка голосования собственников по вопросу включения дома в границы КРТ.

Законотворчество

Внесен законопроект об обязанности застройщиков выполнять рекламные обещания

[Проект Федерального закона № 459956-8](#)

Проектом федерального закона «О внесении изменений в статью 494 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» предлагается признать публичной офертой любую информацию, которая распространяется застройщиком в целях привлечения денежных средств для долевого строительства. То есть застройщики будут обязаны выполнять обещания, которые были указаны, например, в рекламных буклетах, но не предусмотрены в договоре долевого участия, указывается в пояснительной записке.

Предполагается, что принятие законопроекта создаст гарантии для граждан, что рекламные обещания будут исполнены, что, в свою очередь, поспособствует укреплению доверия покупателей к застройщикам и отрасли недвижимости в целом.

На рынок ИЖС предлагается распространить механизм счетов эскроу

[Проект Федерального закона № 471420-8](#)

Проектом федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» определяется право подрядчика заключить договор строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу, при использовании типовой проектной документации или домокомплектов, включающих в себя материалы, относящиеся к продукции отечественной промышленности.

записке к законопроекту, защиту законных прав и интересов граждан в полном объеме будет обеспечивать использование счетов эскроу для расчетов по договору подряда, а также применение к таким правоотношениям положений законодательства о защите прав потребителей.

Также предусматривается раскрытие информации о подрядчике и строительстве объектов ИЖС в единой информационной системе жилищного строительства.

Как указывается в пояснительной

В Госдуму внесена новая версия законопроекта о жилищных сбережениях

[Проект Федерального закона №461846-8](#)

Законопроектом предлагается ввести в оборот договор жилищных сбережений, по которому кредитная организация будет обязана принимать поступающие от вкладчика (либо третьего лица) деньги, выплачивать на них проценты, а также вернуть сумму сбережений (денежные средства и проценты на них) путем направления ее на оплату приобретаемого жилого помещения или финансирования участия в долевом или индивидуальном жилищном строительстве.

Вкладчиком по договору жилищных сбережений может являться только физическое лицо. Срок договора не может быть менее одного года.

В период действия договора вкладчик вправе обратиться в кредитную организацию для

заключения договора кредита, который будет направлен на улучшение жилищных условий, на необходимую сумму, превышающую размер сбережений по договору жилищных сбережений.

Законопроектом предусматривается отдельное страхование денежных средств граждан по вкладу, размещенному на основании договора жилищных сбережений, и по иным вкладам клиента в том же банке. Возмещение по данному вкладу выплачивается в размере 100%, но не более 10 млн рублей.

Это вторая попытка создания жилищного вклада, аналогичный по концепции законопроект (№ 990997-7) был отклонен Государственной Думой в июне.



344
550

ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Законодательство

Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію
Гражданскаго Уложенія.



ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



С 1 октября 2023 года в ГК РФ включили новые положения об общем имуществе собственников недвижимости

[Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» от 24.07.2023 № 351-ФЗ»](#)

С 1 октября вступают в силу поправки в Гражданский Кодекс Российской Федерации относительно общего имущества собственников недвижимости.

Принятые нормы закрепляют следующие признаки общего имущества:

- общее имущество принадлежит собственникам в пределах определенной общей территории и связано физически или технологически либо расположено в здании (сооружении) и используется для удовлетворения общих потребностей собственников;
- собственники предполагали использовать общее имущество для общих нужд при создании (образовании) недвижимости или приобрели (создали) его в дальнейшем для этих целей.

Устанавливается право собственника недвижимой вещи получать информацию о любых решениях, принятых общим собранием собственников недвижимых вещей, от лиц, на которых в силу закона или решения общего собрания собственников возложены обязанности по хранению такой информации.

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

Согласно закону, доля в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на недвижимую вещь, она не может быть выделена в натуре и не может быть отчуждена отдельно от права собственности на недвижимую вещь.

Кроме того, новые нормы определяют порядок отчуждения доли в праве общей собственности на общее имущество, а также порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом, конкретизируют правила несения собственниками недвижимых вещей расходов и издержек по содержанию и сохранению общего имущества.

Федеральный закон вступает в силу с 1 октября 2023 года. Положения ГК РФ в редакции настоящего закона применяются к правоотношениям, возникшим после его вступления в силу.

С 1 октября 2023 года вступает в силу Закон о гаражных объединениях

[Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

С 1 октября вступает в силу Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым:

- установлена возможность подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории при наличии утвержденного проекта межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок под гаражом;
- установлена возможность образования земельного участка под гаражом без согласия арендаторов исходного земельного участка в случаях, когда исходный земельный участок предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
- исключена необходимость предоставления технического плана гаража в случае, если в ЕГРН содержатся сведения о таком гараже (осуществлен государственный кадастровый учет);
- закреплено применение механизма "гаражной амнистии" в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода железных дорог.



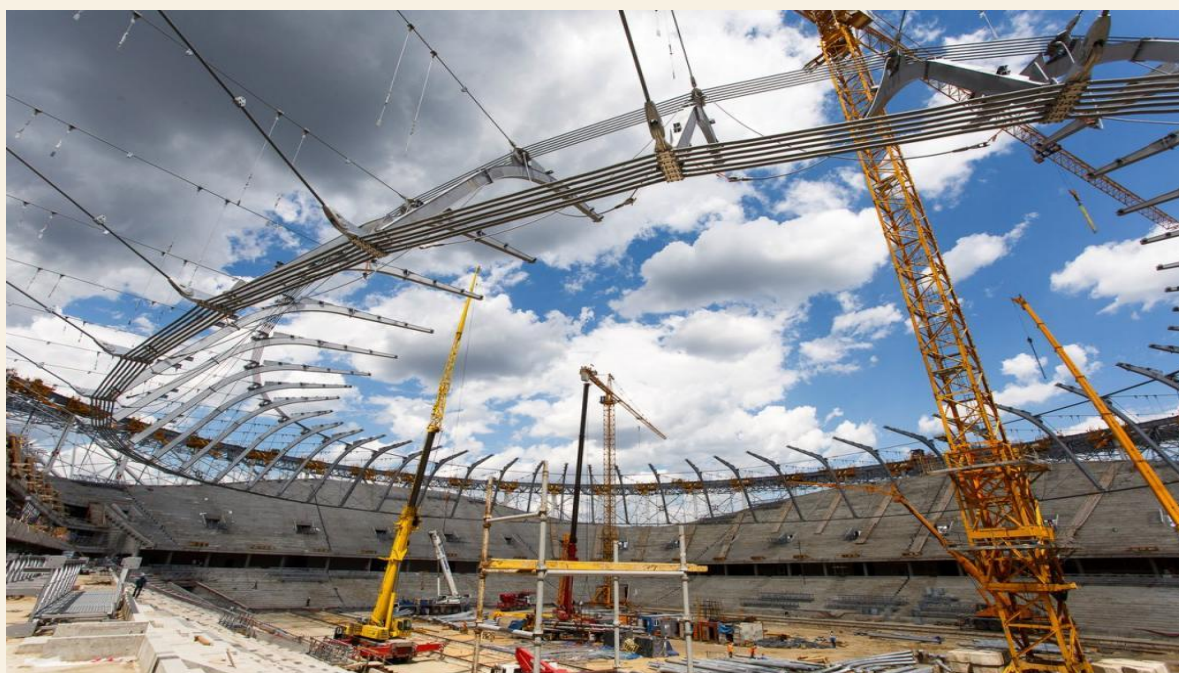
Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Расширяются возможности для предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности, в собственность за плату или аренду без проведения торгов

[Постановление Правительства РФ от 02.10.2023 № 1627](#)

До конца 2023 года земельные участки, находящиеся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, будут предоставляться юридическому лицу, уполномоченному по решению высшего должностного лица субъекта РФ на реализацию масштабного инвестиционного проекта, который отвечает критериям, установленным законом субъекта РФ, и предусматривает строительство стадиона и иных объектов спорта, а также обязанность лица за свой счет снести расположенные на таком участке объекты недвижимости, находящиеся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, до заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.



Руководящая практика судов

КС напомнил о возможности рассмотрения третейским судом (арбитражем) споров о правах на недвижимость и выдачи исполнительного листа по таким делам

Постановление Конституционного Суда РФ № 46-П от 03.10.2023

Заявительница в 2022 году воспользовалась третейским судом для разрешения спора о разделе земельного участка. Затем для госрегистрации права собственности на полученную по результатам арбитража часть участка она обратилась в районный суд за исполнительным листом. Однако все государственные суды ей отказали, усомнившись в подведомственности спора третейскому суду.

Конституционный Суд РФ указал, что третейский суд является одной из форм реализации конституционного права на судебную защиту. Арбитраж не входит в государственную судебную систему, но вправе разрешать гражданско-правовые споры и, в частности, о правах на недвижимость, поскольку необходимость государственной регистрации этих прав не влияет на их гражданско-правовую природу.

Основанием для отмены решения третейского суда или отказа в выдаче исполнительного листа может быть установление государственным судом того, что рассмотренный спор не был подведомственен арбитражу, а также противоречие такого акта публичному порядку Российской Федерации.

Нарушение публичного порядка не исключается, если государственный суд делает вывод о том, что стороны арбитражного дела рассчитывали создать видимость частноправового спора и получить формальные основания для регистрации прав на недвижимость в обход закона.

Создание видимости права, т.е. обман или иное намеренное искажение информации с противоправной целью порицается как законом, так и судебной практикой. Однако вывод о противоречии решения арбитража публичному порядку должен быть мотивирован государственным судом. Отсутствие подробной мотивировки уменьшает доверие общества к третейским судам как институту альтернативного разрешения споров.

На основании изложенного Конституционный Суд РФ пришел к выводу, что обжалуемые законоположения п. 1 ст. 131 ГК РФ, п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» не противоречат Конституции.

Конституционный Суд РФ указал, что дело заявительницы подлежит пересмотру.



Текущая судебная практика

Неполученные арендные платежи можно взыскать как убытки с Росреестра – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 02.10.2023 по делу № А40-78202/2022 \(305-ЭС23-10752\)](#)

Фактические обстоятельства: ООО «Новая версия» обратилось в суд с иском о взыскании с Росреестра убытков в виде недополученной арендной платы в связи с бездействием ответчика по осуществлению соответствующих регистрационных действий, признанного незаконным судебными актами.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, так как Истец подтвердил причинение убытков в виде упущенной выгоды в результате неправомерных действий (бездействия) регистрирующего органа, указав также на невозможность замещения покупателя на стороне арендодателя по спорным договорам аренды, так как стороны изначально связали такую переменную лиц специальным порядком и правилами. Суды апелляционной и кассационной инстанций в удовлетворении требований отказали, указав, что неполучение Истцом доходов от сдачи недвижимого имущества в аренду связано с определением самими сторонами условий соглашения и не находится в прямой причинно-следственной связи с действиями регистрирующего органа.

Правовая позиция ВС РФ: Истцу необходимо доказать, что в рамках осуществляемой им деятельности у него имелась как таковая возможность получения дохода определенного типа (например, арендная плата), а допущенные контрагентом нарушения, либо незаконные действия (бездействия) государственных органов или должностных лиц – явились адекватной причиной, по которой эта возможность не была реализована.

При надлежащем исполнении Росреестром возложенной на него законом обязанности по регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, Истец, став собственником объектов недвижимости, в соответствии с п. 1 ст. 617 ГК одновременно стал бы и получателем платы за пользование имуществом, вносимой арендаторами по ранее заключенным договорам.

Совершая сделку, направленную на отчуждение имущества, сдаваемого в аренду, разумный участник оборота вправе рассчитывать, что государственная регистрация перехода права будет совершена уполномоченными органами с соблюдением закона, в том числе в установленные законом сроки, и не должен предполагать, что публичные полномочия будут реализованы регистрационным органом ненадлежащим образом.

Заключение договора на условиях, предусматривающих перечисление арендных платежей продавцу до завершения государственной регистрации перехода права собственности, не является обстоятельством, освобождающим государство от имущественной ответственности за причиненный участнику экономического оборота вред, а равно не может служить основанием для уменьшения размера ответственности по п. 1 ст. 404, п. 2 ст. 1083 ГК.

Судебные акты отменены. Дело направлено на новое рассмотрение.

Излишне уплаченные арендные платежи, вызванные длительным согласованием покупной цены земельного участка, можно взыскать как убытки с публично-правового образования – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 10.10.2023 по делу № А46-1071/2022 \(304-ЭС23-9605\)](#)

Фактические обстоятельства: Между ООО «Управляющая компания «ВиТа» и Департаментом имущественных отношений администрации города Омска был заключен договор аренды, по которому Общество решило реализовать свое право преимущественной купли-продажи арендованных объектов недвижимости. Между сторонами возник спор относительно стоимости объектов: чиновники Департамента определили стоимость зданий и земельного участка, с которой не согласились в Обществе, в связи с чем направили протокол разногласий, в котором сослались на отчет оценщиков, определивших цену иным образом. Чиновники такую цену отвергли, поэтому спор продолжился в суде. Вскоре после завершения первого процесса Управляющая компания потребовала от Департамента 4,7 млн руб. убытков, вызванных необходимостью платить аренду в период длительного разрешения разногласий о покупной цене. Суд первой инстанции требования Общества удовлетворены. Вышестоящие суды пришли к выводу, что Общество содействовало увеличению размера убытков, не обжаловав бездействие Департамента по первому заявлению о выкупе, и потому отказали в удовлетворении требований.

Правовая позиция ВС РФ: Само по себе возникновение между субъектом предпринимательства и уполномоченным органом публично-правового образования разногласий относительно договорного условия, касающегося цены выкупа имущества, не образует оснований для возмещения убытков, поскольку признаваемый ст. 3 Закона об оценочной деятельности вероятностный характер определения рыночной стоимости предполагает возможность получения неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками, в том числе в рамках судебной экспертизы, по причинам, которые не связаны с ненадлежащим обеспечением достоверности оценки. В то же время существенное расхождение между ценой, указанной в проекте договора-купли продажи, направленном Департаментом Обществу, и окончательной ценой, установленной решением суда по результатам урегулирования разногласий, возникших при заключении договора с учетом оценочной экспертизы, как таковое означает, что арендуемое имущество предложено было к выкупу Обществу на заведомо невыгодных для него условиях, которые не могли быть приняты разумным участником оборота.

Таким образом, изначально предложенная Департаментом цена выкупа арендуемого имущества более чем в три раза превысила рыночную стоимость имущества, и при названных обстоятельствах вывод судов об отсутствии оснований для возложения на публичное образование гражданско-правовой ответственности в форме возмещения убытков не может быть признан правомерным.

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>