

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Апрель 2024

# Оглавление

---

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	16
<u>Правовые акты Москвы</u>	19
<u>Руководящая практика судов</u>	21
<u>Текущая практика судов</u>	24
<u>Информация о ProLegals Group</u>	25

Картина на обложке: Левитан И.И. «Весна в Италии», фрагмент (1890)

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 апрель 2024 года.

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

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

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

Картина: *Полуян Е.Н. «В Замоскворечье» (2020)*  
URL: <https://artnow.ru/index.html?cmd=gallery/3/46252/picture/0/1023329>

## Деловые новости рынков

---

## Деловые новости рынков

### Сделка «Мегамаркета» по аренде ТЦ «Мега» станет одной из крупнейших в истории

Источник: [Ведомости](#)

Маркетплейс «Мегамаркет» договорился с Газпромбанком об аренде площадей в 14 торговых центрах «Мега», которые ранее занимала шведская IKEA. Речь идет в общей сложности о 400 743 кв. м в 11 регионах России. В арендуемых помещениях маркетплейс оборудует склады, а также откроет в тестовом режиме пункты выдачи заказов. По мнению консультантов, данная сделка – одна из крупнейших на рынке коммерческой недвижимости за всю его историю.

### Рынки коммерческой недвижимости сохраняют сдержанный рост

Источник: [Коммерсантъ](#)

Возникший после теракта в «Крокус Сити Холле» отложенный интерес к посещению торгцентров и сезонное оживление привели к росту их трафика в Москве на 7% к концу марта и на 3% год к году. В Санкт-Петербурге позитивный тренд пока не прослеживается. Вакантных площадей на рынках двух городов становится все меньше за счет экспансии российских брендов, но перспектив роста ставок из-за специфики спроса консультанты не видят. Тот же тренд характеризует рынок офисной недвижимости: аналитики фиксируют высокую активность арендаторов, но предполагают, что средняя стоимость площадей к концу года вырастет лишь на 3–4%.



## Деловые новости рынков

### «Ашан» начал переговоры об аренде бывшей штаб-квартиры Henkel в Москве

Источник: [РБК](#)

Ретейлер «Ашан» ведет переговоры об аренде бизнес-центра «Европа Хаус», расположенного в Колокольниковом переулке рядом со станцией метро «Трубная» в центре Москвы.

Сделка пока не закрыта, на данный момент стороны обсуждают детали возможного соглашения. Ставка аренды в «Европа Хаус» может составить около 27 500 рублей за 1 кв. м в год. Аренду бизнес-центра рассматривают и другие компании. Если сделка по аренде офиса в «Европа Хаус» будет закрыта, она может стать одной из крупнейших в офисном сегменте с точки зрения аренды.

### Аренда московского стрит-ритейла дешевеет уже шесть месяцев подряд

Источник: [Forbes](#)

Попытки частных инвесторов сдать объекты стрит-ритейла по завышенным ставкам привели к обратному эффекту: аренда этого сегмента коммерческой недвижимости в Москве дешевеет уже два квартала подряд. Помещения площадью более 300 кв. м за

I квартал 2024 года подешевели для арендаторов на 2%, до 1821 рубля за квадратный метр в год. Аренда объектов площадью менее 300 кв. м за тот же период снизилась на 4%, до 2933 рублей за квадратный метр в год.

### Smindex продаст часть купленного в этом году квартала «Московский шелк»

Источник: [Ведомости](#)

Девелопер Smindex продает здание офисного комплекса, расположенного на Саввинской набережной в Хамовниках, в центре Москвы. По словам консультантов, он является частью делового квартала «Московский шелк» (занимает здания бывшей одноименной фабрики), который был

выкуплен у структур экс-совладельца «Вимм-билль-данна» Гавриила Юшваева в марте этого года. Общая площадь бизнес-центра – 18 200 кв. м. Участок под этим объектом, согласно стратегии развития территории «Московского шелка», не попадает под застройку, поэтому принято решение его продать.

## Деловые новости рынков

### «Инград» нашел покупателя на проект складского комплекса в новой Москве

Источник: [Ведомости](#)

Девелопер «Инград» нашел покупателя на строящийся складской комплекс в новой Москве. Логопарк на Киевском шоссе перейдет логистическому оператору «Крафтер-Евразия». На участке площадью 15 га в поселении Первомайское появится логопарк на 81 000 кв. м. Ввести его в эксплуатацию планируется в 2026 г., после окончания работ он будет передан «Крафтер Евразии» в собственность. Рыночную стоимость будущего складского комплекса эксперты по недвижимости оценивают в сумму до 6,9 миллиарда рублей. Покупка «Крафтер-Евразией» склада в новой Москве – одна из крупнейших сделок на российском рынке логистической недвижимости этого года.

### Аренда складов в московском регионе подорожала на 11% с начала года

Источник: [Forbes](#)

Ставка аренды складов класса А в московском регионе с начала года выросла на 11%, до 9400 рублей за квадратный метр в год. Этому способствовала низкая доля свободных помещений, всего 0,1%, а также рекордно низкий объем ввода новых складов по итогам I квартала 2024 года. К концу года ожидается сохранение доли вакантных площадей на околонулевом уровне, в связи с чем предпосылок для снижения ставки в 2024 году нет, по консервативному прогнозу к концу 2024 года показатель достигнет 9700-9800 рублей за кв. м в год.



# Деловые новости рынков

## Новых бизнес-центров за пределами Москвы и Санкт-Петербурга становится меньше

Источник: [Коммерсантъ](#)

В то время как московский офисный рынок переживает бум нового строительства, ситуация в регионах диаметрально противоположная. В 2024 году в городах-миллионниках страны, за исключением столицы и Санкт-Петербурга, в целом будет введено всего 30 тыс. кв. м такой недвижимости, консультируют эксперты. Это самый минимальный показатель с 2013 года. Эксперты считают, что, пока в регионах местные власти не будут стимулировать строительство бизнес-центров, как это происходит в Москве, ожидать там появления заметного числа новых объектов не стоит.

## ГК «Пионер» продал два участка в Москве «ОМ Девелопмент»

Источник: [Коммерсантъ](#)

Стараясь сосредоточиться на реализации масштабных проектов, крупные девелоперы продолжают распродавать небольшие площадки своим конкурентам-новичкам. ГК «Пионер», например, реализовала два участка в Москве недавно созданному топ-менеджерами «Инграда» застройщику «ОМ Девелопмент». Компания за чуть более 2 га могла заплатить до 3,5 млрд руб., оценивают эксперты. Они прогнозируют рост заключения таких сделок.

## У бывшего здания российского офиса Intel сменился владелец

Источник: [Ведомости](#)

ООО «Специализированный застройщик (СЗ) «Стриар» стало владельцем здания бывшего российского офиса (10 850 кв. м) американской IT-корпорации Intel, расположенного в Нижнем Новгороде. Как следует из выписки Росреестра, сделка была закрыта 12 марта. Помимо этого объекта данная компания стала владельцем еще и земельных участков общей площадью 1,3 га – один под самим бизнес-центром, еще три находятся по соседству. Бывший офис Intel, таким образом, второй раз за год меняет владельца. В январе американская корпорация продала его Корпорации развития Нижегородской области.

## Деловые новости рынков

### В «Сити-2» построят самые высокие жилые здания России

Источник: [Ведомости](#)

Структура компании «Страна девелопмент» стала победителем торгов по продаже трех расселенных домов площадью 8500 кв. м и прав на участок в 1,25 га во 2-м Красногвардейском проезде в Москве (микрорайон Камушки). Данная территория является частью масштабного проекта «Сити-2», который предполагает строительство рядом с деловым центром «Москва-сити» 2 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости. На приобретенной площадке будут построены две жилые башни высотой 450 м. Предполагается, что это будут самые высокие жилые здания в России.

### Элитная аренда в Москве подорожала до нового максимума на фоне ажиотажа

Источник: [РБК](#)

Цены на долгосрочную аренду элитных квартир в Москве по итогам квартала выросли на 13%, достигнув нового максимума. Средневзвешенная арендная ставка, по которой заключали сделки, за год увеличилась на 34% и составила 278 тыс. руб. за объект в месяц. Подорожание эксперты связывают с повышенным спросом на элитное жилье и вымыванием предложения в столице. По данным аналитиков, предложение на рынке высокобюджетной аренды Москвы сократилось на 10% за квартал, а спрос вырос более чем на четверть — на 28%.



# Законотворчество

---

## Особое регулирование отношений в сфере недвижимости в Крыму предлагают продлить

### [Проект Федерального конституционного закона № 593432-8](#)

Полномочие устанавливать особенности регулирования имущественных и земельных отношений в Республике Крым и Севастополе в настоящее время ограничено сроком до 1 января 2025 года.

Законопроект подготовлен в целях продления указанного полномочия, а также действия особенностей регулирования отношений по

выявлению и сносу объектов самовольного строительства по до 1 января 2030 года.

Как указывают авторы законопроекта, данная мера позволит завершить начатые процессы оформления прав на имущество и обеспечить плавный переход на правовое регулирование данных отношений в рамках федерального законодательства.

## Внесен законопроект о введении типизации населенных пунктов

### [Проект Федерального закона № 592285-8](#)

Законопроектом предлагается дополнить ГрК РФ новой статьей, вводящей типизацию населенных пунктов.

Как отмечают авторы законопроекта, отсутствие в ГрК РФ определений города или иных населенных пунктов привело к негативным последствиям разработки и принятия генеральных планов не городов, а городских округов (муниципальных образований).

Предлагается закрепить в ГрК РФ определения города, поселка городского типа, сельско-городских и сельских населенных пунктов.

Разделение указанных населенных пунктов проводится по критерию плотности населения.

Также вводится понятие опорного населенного пункта и типизация населенных пунктов в зависимости от численности населения.

Особо оговорено, что предлагаемые законопроектом изменения не являются основанием для изменения утвержденных документов территориального планирования РФ, а также изменения существующего административно-территориального статуса населенных пунктов.

Возможность установления платы за изменение ВРИ будет доступна всем субъектам РФ

## [Проект Федерального закона № 590113-8](#)

Как отмечается в пояснительной записке, в отдельных случаях изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется за плату.

Так, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка, расположенного в границах Москвы, Московской области и находящегося в частной собственности, на другой вид такого использования, предусматривающий

строительство или реконструкцию объекта капитального строительства, принимается при условии внесения платы за изменение вида разрешенного использования.

В связи с этим предлагается предоставить возможность установления платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в частной собственности, всем субъектам РФ.

Предлагается упорядочить законодательство о предоставлении земельных участков льготным категориям граждан

## [Проект Федерального закона № 591104-8](#)

Федеральное законодательство устанавливает право различных категорий граждан на приобретение земельных участков без торгов. Однако очередность реализации прав на приобретения земельного участка между льготными категориями граждан не установлена, в то время как количество земельных ресурсов является ограниченным.

В соответствии с законопроектом, субъекты РФ будут уполномочены определять в отношении льготных категорий граждан, имеющих право

на аренду земельного участка без торгов, порядок постановки на учет, порядок снятия с учета, основания для отказа в предоставлении участка, его предельные размеры, а также устанавливать дополнительные условия реализации данного права вне очереди.

Законопроектом также предусмотрено, что земельный участок предоставляется льготным категориям граждан однократно и лишь по одному из оснований.

## Внесен законопроект об усилении защиты городских лесов от вырубки

### [Проект Федерального закона № 603016-8](#)

Как отмечается в пояснительной записке, до постановки земель, на которых располагаются городские леса, на государственный кадастровый учет и до внесения сведений о границах таких земель в ЕГРН возможны ситуации, когда городские леса могут использоваться, например, для строительства и эксплуатация объектов капитального строительства, когда в них может вестись самовольная вырубка и т.п.

Все это создает реальную угрозу потери городского леса как места отдыха и естественной защиты от

загрязнения экологии, а также приводит к невозможности рационального использования городских лесов, отмечают разработчики законопроекта.

Законопроектом предлагается дополнить ч. 3 ст. 116 ЛК РФ положением, что изменение границ земель, где располагаются городские леса, которое может привести к уменьшению их площади, не допускается, в том числе до внесения в ЕГРН сведений о границах таких земель.

## Предлагается упростить процедуру списания объектов недвижимости, находящихся в публичной собственности

### [Проект Федерального закона № 603395-8](#)

Как поясняют авторы законопроекта, по действующим нормам упрощенный порядок снятия с кадастрового учета ранее учтенных объектов недвижимости действует в случае, если таким объектом является сооружение, прекратившее свое существование. При этом подготовка и представление акта обследования не требуется, снятие с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости осуществляется на основании заявления уполномоченного органа с

приложением акта осмотра такого объекта недвижимости.

Законопроектом предлагается распространить данный порядок также на случаи выявления объектов недвижимости, находящихся в публичной собственности, прекративших свое существование, что позволит упростить данную процедуру, а также сократить бюджетные расходы на ее проведение.

# Законотворчество

Внесен законопроект по одностадийному проектированию технически несложных объектов

## [Проект Федерального закона № 611282-8](#)

В Государственную думу внесен законопроект, предусматривающий переход на одностадийное проектирование посредством объединения рабочей и проектной документации. Исклyчить необходимость разработки рабочей документации планируется в отношении распределительных газопроводов и газопроводов-вводов, не относящихся к категории технически сложных, уникальных и особо опасных.

Предлагается наделить субъекты РФ полномочием утверждать размещение спортивных площадок

## [Проект Федерального закона № 611071-8](#)

Законопроектом предлагается предоставить властям субъектов РФ возможность разработки и утверждения алгоритма создания спортивных некапитальных строений и сооружений, учитывая природно-климатические условия и иную специфику регионов. успешный опыт Москвы, которая получила право устанавливать такие объекты в 2012 году и считают, что их инициатива поможет размещать спортивные площадки в шаговой доступности, повысит вовлеченность граждан в занятия спортом и уровень предоставляемых спортивных услуг, а также привлечет внебюджетное финансирование для таких проектов.

Авторы законопроекта указывают на



# СУДЕБНЫЕ УСТАВЫ

20 НОЯБРЯ 1864 ГОДА,

СЪ ИЗЛОЖЕНИЕМЪ РАЗСУЖДЕНІЙ, НА КОИХЪ ОНИ ОСНОВАНЫ,

ИЗДАННЫЕ ГОСУДАРСТВЕННОЮ КАНЦЕЛЯРІЕЮ.

## Законодательство

---

*Второе дополненное издание.*

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГЪ.

1867.

## Изменена процедура перепланировки и изменения назначения помещений

### [Федеральный закон от 19.12.2023 № 608-ФЗ](#)

01 апреля 2024 года вступили в силу изменения в ЖК РФ и ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которыми уточняется определение перепланировки. Ранее под перепланировкой понималось изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт.

В соответствии с новой редакцией перепланировка – это изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, и (или) изменение его внутренней планировки. Следовательно, теперь любое изменение площади помещения признается перепланировкой.

Также изменена процедура перевода помещения из жилого в нежилое (и наоборот). Ранее перевод помещения из жилого в нежилое (и наоборот) считался завершенным с момента

выдачи акта о таком переводе собственнику помещения. С 1 апреля 2024 года окончание процедуры перевода связано со внесением соответствующих сведений в ЕГРН.

Уточнена процедура согласования перепланировки. Органы местного самоуправления, осуществляющие перевод или согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты утверждения (подписания) акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, обязаны направить в электронной форме в орган регистрации прав заявление об осуществлении кадастрового учета или кадастрового учета и государственной регистрации права заявителя на перепланированное помещение с приложением к нему необходимых документов.



## Вступили в силу изменения в регулировании отношений в сфере охраны объектов культурного наследия

### [Федеральный закон от 04.08.2023 № 472-ФЗ](#)

15 апреля 2024 года вступили в силу изменения в ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

К объектам историко-культурной экспертизы отнесены в числе прочего:

- документы, обосновывающие изменение границ территории объекта культурного наследия (ОКН);
- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном ОКН;
- документация, обосновывающая установление особого режима использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается

объект археологического наследия;

- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения ОКН.

Уточнены цели государственной историко-культурной экспертизы: среди новых целей проведения экспертизы обоснование изменения границ территории ОКН и установление ограничений использования лесов в границах зон охраны ОКН.

Вводится запрет на снос объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Под объектом с признаками ОКН понимается объект, который потенциально может быть признан выявленным ОКН. Решение об этом принимает региональный орган охраны ОКН после получения им соответствующих сведений.



# Правовые акты Москвы

---

## В Москве изменены ставки арендной платы на земельные участки

### [Постановление Правительства Москвы от 10.04.2024 № 766-ПП](#)

Правительство Москвы изменило размер арендной платы для ряда земельных участков.

Изменения, в частности, касаются размера арендной платы за земельные участки, расположенные внутри границ третьего транспортного кольца (ТТК):

- устанавливается новый порядок определения размера арендной платы за первый год аренды земельных участков, предоставленных для строительства административных зданий или иных зданий, в составе которых предусмотрены помещения административного и офисного назначения;
- устанавливается новый порядок определения размера арендной платы за первый год аренды

земельного участка, на котором планируется реконструкция объекта капитального строительства, в результате которой его площадь увеличится не более, чем на 20%;

- устанавливаются новые ставки арендной платы за первый год аренды земельных участков, предоставленных для реализации инвестиционных проектов, предусматривающих строительство административного здания или иного здания, в составе которого предусмотрены помещения административного и офисного назначения.

Нововведения вступили в силу 10 апреля 2024 года.



## Руководящая практика судов

---

КС РФ вновь подтвердил право третейских судов рассматривать споры о недвижимости, подчеркнув необходимость соблюдения при этом публичного порядка

## [Постановление Конституционного Суда РФ № 18-п от 16.04.2024](#)

Дело о проверке конституционности п. 2 ч. 4 ст. 426 ГПК РФ рассмотрено в связи с жалобой гражданина.

В 2021 году заявитель и его компаньон приобрели в долевую собственность нежилое строение в городе Железноводске. Впоследствии заявитель полностью выкупил здание и через третейский суд добился признания права собственности на него. Однако суды общей юрисдикции отказали в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения суда третейского. Они отметили, в частности, что рассмотрение споров о праве собственности на недвижимость относится только к компетенции государственных судов, т.к. отношения, связанные с его последующей регистрацией, имеют публично-правовой характер, а решение, обязывающее к такой регистрации, порождает публично-правовые последствия.

КС РФ, основываясь на ранее вынесенных правовых позициях Суда, подчеркнул, что разбирательство в третейском суде относится к числу общепризнанных в демократическом обществе способов разрешения гражданско-правовых споров. Заклучая соглашение о передаче спора в арбитраж, стороны реализуют свободу договора и обязуются добровольно исполнить решение третейского суда. Принудительное исполнение такого

решения находится за пределами третейского разбирательства.

Право на судебную защиту в этой ситуации обеспечивается возможностью обратиться в государственный суд с заявлением об отмене решения третейского суда либо о выдаче исполнительного листа на его принудительное исполнение.

Рассматривая заявление о выдаче исполнительного листа, государственный суд устанавливает наличие или отсутствие оснований для отказа в его выдаче, к числу которых относится и противоречие публичному порядку РФ, элементами которого являются, в частности, принципы добросовестности и законности. При этом, оценивая приведение такого решения в исполнение на предмет соответствия публичному порядку, государственный суд может обратиться и к анализу самого решения.

Вывод о противоречии исполнения арбитражного решения или самого решения публичному порядку РФ должен быть исчерпывающе мотивирован государственным судом (с указанием, в чем именно состоит противоречие, и конкретных положений публичного порядка, им затронутых) и не может основываться лишь на том, что третейским судом разрешен спор о праве на недвижимое имущество.

Дело заявителя подлежит пересмотру.

КС РФ вновь подтвердил право третейских судов рассматривать споры о недвижимости, подчеркнув необходимость соблюдения при этом публичного порядка

## [Постановление Конституционного Суда РФ № 16-п от 09.04.2024](#)

Дело о проверке конституционности п. 6 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» рассмотрено по жалобам ПАО «Сбербанк России» и ООО «Торговый дом «Агроторг».

По мнению заявителей, погашение текущей задолженности по имущественным налогам, связанным с предметом залога, а также соответствующих пеней за счет средств, полученных от использования и реализации заложенного имущества, до начала расчетов с залоговым кредитором, нарушает их право получить удовлетворение за счет заложенного имущества приоритетно перед другими кредиторами, и не соответствует Конституции.

При рассмотрении жалоб КС РФ указал, что возможность залогодержателя получить средства за реализацию заложенного имущества раньше других кредиторов защищает его имущественные интересы. Для этого законодателем закреплен особый порядок удовлетворения требований по залоговым обязательствам, в силу которого полученные от реализации средства идут залоговым кредиторам, а не поступают в общую конкурсную массу. При этом покрытие расходов на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах обеспечивается за счет средств от реализации заложенного, а не прочего

имущества должника. Иное приводило бы к возложению этих издержек на других кредиторов. Такой подход, ограничивающий преимущество залогового кредитора, не противоречит критериям разумности и справедливости.

Противоположный подход ведет к дисбалансу в объеме прав кредиторов, поскольку иначе имущественная выгода от продажи предмета залога будет предоставляться лишь залоговому кредитору, а расходы, непосредственно связанные с этим имуществом будут погашаться за счет иных активов должника в ущерб интересам незалоговых кредиторов.

Вместе с тем, если удовлетворение указанных требований до начала расчетов с залоговым кредитором ведет к утрате для него экономического смысла залога и при этом не установлено, что именно поведение залогового кредитора создало условия для формирования такого объема налоговой задолженности, порождающего негативные последствия, то суд вправе соразмерно распределить средства, полученные от использования или реализации предмета залога, между требованиями об уплате имущественных налогов и требованиями залогового кредитора.

Дела заявителей подлежат пересмотру.



## Текущая судебная практика

Арбитражным судом не может быть удовлетворен иск об установлении границ земельных участков в координатах, ранее признанных судом общей юрисдикции незаконными – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 09.04.2024 по делу № А23-2427/2020 \(310-ЭС23-23889\)](#)

**Фактические обстоятельства:** В 2015 году проведено межевание и установлены границы смежных земельных участков, расположенных на территории СНТ. В 2015 году Кирилловой Г.И. приобрела два земельных участка. В 2018 году судом общей юрисдикции межевание было признано недействительным, поскольку участки сформированы за счет земель общего пользования членов СНТ. Сведения о координатах характерных точек земельных участков исключены из ЕГРН. В 2019 году на основании заявления Кирилловой Г.И. об уточнении местоположения границ и площади участков Управление Росреестра осуществило государственный кадастровый учет изменений сведений об участках. Кириллова Г.И. продала земельные участки Обществу. Позже Управление Росреестра исключило из ЕГРН сведения о границах спорных участков, поскольку границы, указанные в межевых планах 2019 года, полностью совпадали с границами, указанными при межевании участков в 2015 году, которое было признано судом незаконным. Общество обратилось в арбитражный суд с иском к СНТ, ссылаясь на то, что в правоустанавливающих документах отсутствуют сведения о границах спорных земельных участков. По делу была назначена судебная экспертиза с целью установления границ земельных участков.

**Правовая позиция ВС РФ:** Обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции, не нуждаются в повторном доказывании в рамках арбитражного судопроизводства и не могут быть отвергнуты арбитражным судом, если они имеют отношение к лицам, участвующим в рассматриваемом арбитражным судом деле (ч. 3 ст. 69 АПК РФ). Вступившим в законную силу решением суда межевание земельных участков признано недействительным. Вопрос о границах земельных участков уже был предметом рассмотрения в суде общей юрисдикции, решение которого вступило в законную силу. Суды не исследовали представленные в материалы дела доказательства и назначили экспертизу, поставив перед экспертами вопрос об установлении границ спорных земельных участков с учетом межевых планов от 2019 года, в которых границы определены аналогично границам, признанным судом общей юрисдикции установленными с нарушением законодательства. Вывод судов о возможности установления границ спорных земельных участков, основанных только на результатах экспертизы, но без оценки всех необходимых обстоятельств и исследования документов, связанных с установлением границ земельных участков, собственником которых Общество стало после их постановки на кадастровый учет, нельзя признать правомерным. 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](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>