

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Декабрь 2021



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>Правовые акты Москвы</u>	21
<u>Руководящая практика судов</u>	24
<u>Текущая практика судов</u>	29
<u>Информация о ProLegals Group</u>	30

Картина на обложке:

Кустодиев Б.М. «Морозный день» (1913)

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 2021 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, последние законопроекты и новеллы законодательства, разъяснения федеральных и московских органов власти по вопросам применения профильных нормативных актов, а также важнейшие правовые позиции руководящей и текущей судебной практики.

Поздравляем Вас с прошедшими праздниками и желаем успехов в новом 2022 году!

***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

Эксперты подвели итог 2021 года в сегменте коммерческой недвижимости

Источник: [РБК](#)

В 2021 году рынок коммерческой недвижимости столичного региона продолжил восстановление. Главными бенефициарами года стал сегмент складской недвижимости — бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу в этом сегменте.

Ситуация в офисном секторе оказалась более позитивной, чем после начала пандемии COVID-19 в 2020 году. Также положительная динамика отмечается на рынке торговой недвижимости.

Названы главные тенденции на рынке новостроек Москвы в 2021 году

Источник: [РБК](#)

Одним из главных трендов уходящего 2021 года, который во многом и обусловил развитие рынка московских новостроек, стал высокий спрос на первичное жилье. Второй тренд на рынке новостроек в Москве — это рекордный рост цен. Третья важная тенденция — это

высокая доля инвестиционных сделок в первой половине 2021 года.

Кроме того, отмечаются рост числа ипотечных сделок, сокращение средней площади экспонируемой квартиры, тренд на эргономичные и функциональные планировки.



Деловые новости рынков

«ЦИАН» планирует вдвое увеличить долю акций на бирже

Источник: [РИА Новости](#)

Компания Cian, владеющая онлайн-сервисом объявлений по продаже и аренде недвижимости «Циан», планирует в среднесрочной перспективе вдвое увеличить долю акций в свободном обращении на бирже (free-float).

ПИК начнет в 2022 году четыре новых проекта бизнес-класса в Москве

Источник: [РИА Новости](#)

Девелоперская компания ПИК планирует в 2022 году начать реализацию четырех проектов бизнес-класса в Москве под брендом Forma. Их общая площадь составит порядка 600 тысяч квадратных метров. под брендом Forma уже начато строительство жилого комплекса Forst на Симоновской набережной. В ЖК площадью около 83 тысяч квадратных метров будет четыре 20-этажных корпуса. Завершить строительство планируется в 2024 году.

«Инград» построит в промзоне на севере Москвы 500 тысяч "квадратов" жилья

Источник: [РИА Новости](#)

Градостроительно-земельная комиссия города Москвы одобрила заключение договора с АО «Инград» и АО «Лираль-Ложистик» сроком на девять лет о комплексном развитии территории в производственной зоне № 44 «Братцево» на севере города. В рамках комплексного развития данной территории планируется реализовать жилую застройку с развитой общественно-социальной инфраструктурой. Суммарная поэтажная площадь объектов в проекте составляет более 500 тысяч квадратных метров. Проект также предусматривает создание социальных и коммерческих объектов общественного назначения общей площадью порядка 50 тысяч квадратных метров. В их числе школа и детский сад, административно-деловые и торговые объекты. По условиям договора должны за счет собственных средств построить и передать городу коммунальную, транспортную и социальную инфраструктуру проекта.

Деловые новости рынков

Столичная мэрия отменила торги по аналогу «Сити» в «новой» Москве

Источник: [Ведомости](#)

Торги по продаже 10 участков на 5,5 га в Коммунарке в новой Москве отменены, сказано на сайте инвестиционного портала города. Сама процедура должна состояться 23 декабря, заявки принимались до 15 декабря. Какова причина отмены аукциона, неизвестно. Запросы в пресс-службы мэрии города и инвестиционного портала столицы остались без ответов.

MR Group выбрала генподрядчика для московского жилого комплекса Mod

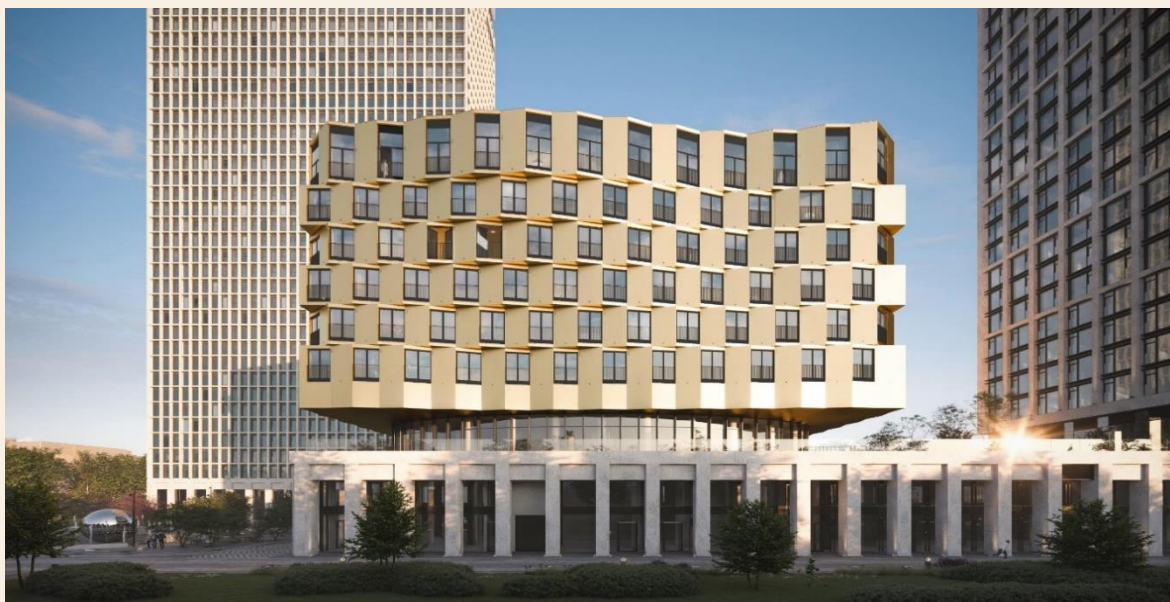
Источник: [РИА Новости](#)

Компания Acons Group выбрана генподрядчиком строительства жилого комплекса Mod на 4-й улице Марьиной Рощи в Москве, говорится в сообщении MR Group, девелопера проекта.

Как указывается в нем, генеральный подрядчик приступил к проведению работ в ноябре 2021 года. В нем

добавляется, что башни Mod будут облицованы натуральным камнем

Они названы в честь писателей-модернистов Альбера Камю, Теодора Драйзера, Томаса Манна. Клубные девятиэтажные корпуса носят имена писательниц Гертруды Стайн и Айн Рэнд.



Деловые новости рынков

«Ростех» продал территорию стадиона «Метеор» рядом с Кутузовским проспектом

Источник: [Ведомости](#)

ООО «СЗ «Филевский парк» стало победителем торгов по продаже активов Новикомбанка, входящего в государственную корпорацию «Ростех». Как следует из протокола торгов, речь идет о территории спортивного комплекса «Метеор» общей площадью 3,4 га и объектов недвижимости на 1739,1 кв. м, расположенных на ул. Генерала Ермолова рядом с Кутузовским проспектом.

Smindex может построить 300 тысяч квадратных метров офисов у «Лужников»

Источник: [Коммерсантъ](#)

Девелопер высокобюджетного жилья Smindex Алексея Тулупова, которому пока не удалось выкупить у «Траста» бизнес застройщика «Интеко», нашел другой способ для расширения портфеля. Компания намерена приобрести у «Инграда» площадку рядом с арендой «Лужники» в Москве, где можно построить почти 300 тыс. кв. м офисов. Для Smindex, который прежде не занимался строительством бизнес-центров, проект может стать крупным в этом сегменте.

Девелопер элитного дома «Тургенев» может построить еще один апарт-комплекс в центре Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Компания «Тэра» стала победителем аукциона по продаже административного здания общей площадью 3486 кв. м, расположенного в Нижнем Кисельном переулке между Рождественкой и Неглинной улицей. Это следует из протокола торгов, опубликованного на сайте госкомпании Дом.РФ, которая выступала продавцом этого объекта. При стартовой цене в 341,8 млн руб. «Тэра» согласилась заплатить за него в 3 раза больше – 1,2 млрд руб. Кроме «Тэры» в торгах принимали участие еще 19 компаний.

Деловые новости рынков

ГК «Основа» построит апарт-комплекс на юго-западе Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Связанная с ГК «Основа» компания «Алькор» стала владельцем ООО «Гартея», которому принадлежат права на участок общей площадью 2 га на ул. Наметкина на юго-западе Москвы. Об этом «Ведомостям» рассказали два консультанта, работавших с девелопером. Совладелец «Основы» Олег Колченко

эту информацию подтвердил. По его словам, компания уже получила архитектурно-градостроительное решение на строительство здесь апарт-комплекса на 165 000 кв. м. Он уточнил, что проект разработало бюро Месапоо из Нидерландов.

«Интеко» сдала первую очередь ЖК West Garden на западе Москвы

Источник: [РИА Новости](#)

Девелопер "Интеко" получил разрешение на ввод первой очереди жилого комплекса бизнес-класса West Garden в Раменках на западе Москвы.

Как уточняется в сообщении компании, в составе первой очереди

- шесть корпусов башенного типа общей площадью почти 81 тысяча квадратных метров, жилой – 45 тысяч "квадратов". В домах высотой от 12 до 14 этажей всего 551 квартира. В ближайшее время начнется выдача ключей.



Законотворчество

Законотворчество

В Государственную думу внесен законопроект о сроке условного депонирования

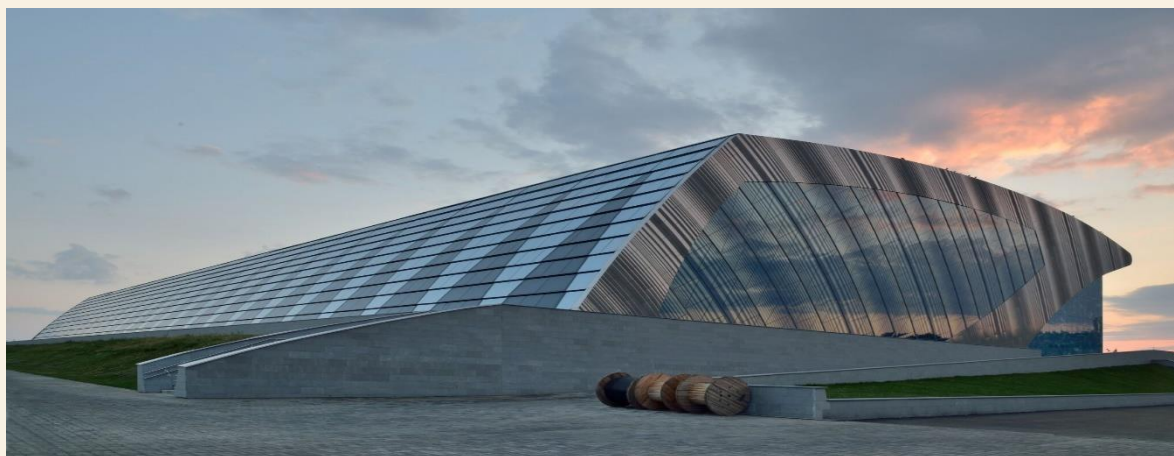
[Проект Федерального закона № 36447-8](#)

В целях исключения давления со стороны застройщика на участников строительства и урегулирования отношений предлагается внести изменения в ч. 4 ст. 15⁵ Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Так, предлагается уточнить, что счет эскроу открывается на срок не менее срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, но не более чем на пять лет.

Предлагается установить запрет на строительство иных объектов недвижимости на месте размещения объектов спорта

[Проект Федерального закона № 36445-8](#)

Законопроектом предлагается запретить практику сноса любых существующих объектов спорта с целью последующей застройки освободившейся территории другими объектами, относящимися к спортивной инфраструктуре. Таким образом, на месте обветшавшего стадиона (других объектов спорта) может находиться только обновленный оздоровительный комплекс с расширенными возможностями для занятий физкультурой и спортом.



Законотворчество

Внесен законопроект об ограничении предельного размера общей площади земельных участков, которые могут быть предоставлены в безвозмездное пользование определенным категориям граждан

[Проект Федерального закона № 30967-8](#)

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть представлены в безвозмездное пользование гражданам, которые работают по определенным специальностям в определенных муниципальных образованиях, установленных законом субъекта Российской Федерации.

При этом возникает необходимость предоставления в безвозмездное пользование земельных участков широкому кругу лиц вне зависимости от количества уже имеющихся у данных граждан земельных участков.

В связи с изложенным представляется целесообразным предусмотреть возможность сужения количества лиц, имеющих право на получение указанных земельных участков в безвозмездное пользование, установив законом субъекта Российской Федерации предельный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, указанных в пп. 2 п. 2 ст. 39¹⁰ Земельного кодекса РФ.

Одобрен закон о продлении льготного механизма предоставления земельного участка для завершения строительства объектов «обманутых дольщиков»

[Проект Федерального закона № 29915-8](#)

Механизм восстановления прав пострадавших граждан – участников долевого строительства – путем предоставления в аренду земельного участка юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств

застройщика был изначально установлен до 1 января 2022 года. Однако в настоящее время насчитывается 80-100 тысяч обманутых дольщиков, в связи с чем было предложено продлить срок применения данного механизма до 1 января 2024 года.

Законотворчество

Мосгордума внесла законопроект о запрете продажи долей в квартире посторонним лицам

[Проект Федерального закона № 42326-8](#)

Авторами законопроекта выявлена проблема незаконных захватов неделимого имущества, находящегося в общей долевой собственности: от автомобилей до квартир посемейного проживания, комнат в коммунальных квартирах, основанная на незаконном приобретении посторонними лицами не выделенной в натуре доли в праве на неделимое имущество различных видов с последующим силовым незаконным захватом всего имущества, с применением различных способов принуждения к кабальной сделке, имеющих

признаки уголовных преступлений. Законопроектом предлагается запретить отчуждение долей в жилых помещениях посемейного проживания третьим лицам, не являющимся собственниками данного жилого помещения. В соответствии с законопроектом отчуждение возможно только между собственниками либо путем продажи объекта целиком с последующим разделом денежных средств пропорционально долям собственников.

Предлагается внести изменения в Лесной кодекс РФ

[Проект Федерального закона № 48567-8](#)

Законопроект предусматривает переход к предоставлению уполномоченным юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям лесных участков из состава земель лесного фонда, необходимых для реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов.

Решение о предоставлении указанных участков будет приниматься уполномоченным в сфере лесных отношений федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством РФ. При этом в случае принятия такого будет осуществляться заключение соответствующих договоров аренды лесных участков.

Законотворчество

Правительство РФ внесло законопроект о внесении изменений в закон «О дальневосточном гектаре»

[Проект Федерального закона № 500913-8](#)

Предлагаемые законопроектом изменения подготовлены по результатам анализа более чем четырехлетней практики применения Федерального закона от 01.05.2016 № 119-ФЗ, а также обращений уполномоченных органов государственной власти и обращений граждан по проблемам его реализации.

В частности, законопроектом предусматривается:

- возможность строительства объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, предоставленном в безвозмездное пользование в рамках реализации программ «Дальневосточный гектар» и «Гектар Арктики», на основании указанных в уведомлении о планируемом строительстве, уведомлении об окончании строительства параметров, в отношении которых уполномоченными органами не проводится проверка на соответствие правилам землепользования и застройки;
- отмена обязанности гражданина предоставлять в уполномоченный орган декларацию об использовании земельного участка;
- увеличить срок выбора гражданином вида разрешенного использования земельного участка с одного года до двух лет;
- предоставить уполномоченным органам право по своей инициативе образовывать земельные участки в упрощенном порядке с использованием федеральной информационной системы для предоставления гражданам земельных участков «На Дальний Восток».



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

Подписан закон о введении независимой оценки квалификации специалистов в сфере строительства

[Федеральный закон от 30.12.2021 № 447-ФЗ](#)

Подписан закон о введении независимой оценки квалификации специалистов в сфере строительства

Вводится независимая оценка квалификации специалиста, проводимая в соответствии с Федеральным законом "О независимой оценке квалификации". Она должна проводиться не реже одного раза в пять лет. Уточнены минимальные требования к указанным специалистам.

Совершенствуется порядок саморегулирования предпринимательской деятельности в сфере строительства. Предусматриваются нормы, устраняющие существующие пробелы в регулировании порядка формирования и использования

компенсационных фондов СРО.

Кроме того, в частности, в Градостроительном кодексе РФ закреплён порядок отнесения объектов незавершенного строительства, реконструкция которых осуществляются полностью или частично за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ, к незавершенным объектам капитального строительства, а также порядок признания объекта капитального строительства аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.



Законодательство

Для застройщика закреплена возможность после ввода ОКС в эксплуатацию осуществить в отношении него не только кадастровый учет, но и регистрацию прав

[Федеральный закон от 06.12.2021 № 408-ФЗ](#)

Теперь застройщик сможет на основании заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию, получить весь комплекс необходимых услуг, включая внесение записи о праве на такой объект в Единый государственный реестр недвижимости.

В этом случае в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщику необходимо будет указать в числе прочего сведения об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав.

Данный порядок не применяется:

при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, строительство, реконструкция

на которых осуществлялись с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, многоквартирного дома, построенного, реконструированного жилищно-строительным кооперативом;

в случае если на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Вступили в силу общие правила регионального строительного надзора

[Постановление Правительства РФ от 01.12.2021 № 2161](#)

Правительство опубликовало общие требования к региональному строительному надзору. При этом с 11 декабря 2021 года отменено положение 2006 года о строительном надзоре в РФ (в нем тоже есть ряд требований к регионам). Оно не учитывает нормы Закона о контроле и надзоре. Рассмотрим некоторые новшества.

Обязательный профилактический визит проведут не позднее 3 месяцев со дня, когда надзорный орган известят о начале строительства или реконструкции. Визит не должен занимать больше 1 рабочего дня.

В отношении объектов, которые указали в ч. 1 ст. 54 ГрК РФ, во всех

регионах будут проводить документарную и выездную проверки. Дополнительно в надзорном регламенте на уровне субъекта РФ смогут предусмотреть организацию:

- выборочного контроля;
- инспекционного визита;
- рейдового осмотра;
- наблюдения за соблюдением требований;
- выездного обследования.

Программу проверок направят юрилицу или ИП не позже 3 рабочих дней со дня ее утверждения.



Правовые акты Москвы

Изменен порядок расчета платы за изменение ВРИ и арендной платы при изменении цели предоставления земельного участка на строительство/реконструкцию

[Постановление Правительства Москвы от 28.12.2021 № 2226-ПП](#)

Документ вносит изменения в Постановление от 25.04.2006 № 273-ПП, регулирующее ставки арендной платы за землю в г. Москве и предусматривает:

- Увеличение на три процентных пункта процентной ставки при рассрочке оплаты арендной платы за первый год аренды после изменения цели предоставления земельного участка на «строительство», а также по договорам аренды для завершения строительства объектов незавершенного строительства;
- Изменение расчета увеличенной арендой платы за первый год аренды по договорам аренды земельных участков для строительства объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов – вводится дополнительная ставка арендной платы за 1й год аренды 20 % кадастровой стоимости участка, а также прогрессивная шкала ставок арендной платы по договорам строительной аренды, начиная с 3-го года аренды (п. 7 Постановления № 273-ПП в измененной редакции);
- В новой редакции излагается Приложение 8 к Постановлению,

содержащее формулу расчета платы за первый год аренды при изменении цели предоставления земельных участков на «строительство».

Также вносятся изменения в порядок расчета платы за изменение вида разрешенного использования земельных участков (Постановление Правительства Москвы от 10.09.2013 № 593-ПП), изменяющие формулу расчета данной платы.

Отменяются ранее применявшиеся для расчета платы за изменение ВРИ коэффициент местоположения (9 для «новой Москвы» 2 остальной территории Москвы) и ставка, рассчитываемая в зависимости от показателя плотности застройки.

Теперь для расчета платы за изменение ВРИ разница кадастровых стоимостей земельного участка с измененным и текущим ВРИ будет умножаться на коэффициент изменения цен, устанавливаемый ДГИ на основании информации Росстата об уровне цен на рынке жилья, коэффициент местоположения (0,001 за границами ТТК кроме изменения ВРИ жилья и гостиниц и 1 – в иных случаях), а также коэффициент расчета платы за изменение ВРИ, рассчитываемый исходя из площади планируемого к строительству объекта.

Правовые акты Москвы

Утверждена новая редакция административного регламента госуслуги по согласованию Мосгорнаследием разделов проектной документации по обеспечению сохранности ОКН

[Постановление Правительства Москвы от 14.12.2021 № 2001-ПП](#)

Введенный в действие (с точки зрения перечня административный регламент необходимых документов, сроков, устанавливает особенности оснований отказа в предоставлении обработки запросов о госуслуге) не отличается от ранее предоставленной государственной услуги, утвержденное административного услуги, поступивших в электронном виде, при этом содержательно регламента.

Утвержден порядок предоставления в аренду объектов нежилого фонда г. Москвы в целях размещения гостиниц

[Постановление Правительства Москвы от 24.12.2021 № 2198-ПП](#)

Документом предусмотрено, что категориям городская гостиница объекты нежилого фонда, либо гостиница, расположенная в г. Москвы, предоставляются в аренду ОКН (согласно ПП РФ от 18.11.2020 № 1860), использование не менее для размещения гостиниц по 75% площади для эксплуатации результатов проведения аукционов номерного фонда, соответствие сроком на 20 лет. Начальная ставка технического паспорта объекта арендной платы определяется проектной документацией, независимым оценщиком. После согласованной Комитетом по проведению работ по капремонту или туризму. или по сохранению ОКН ставка арендной платы определяется в размере 1 руб./кв.м. в год.

Условиями применения льготной ставки являются: присвоение гостинице категории не ниже трех звезд; отнесение гостиницы к Перечень объектов, которые могут быть переданы в аренду в соответствии с данным постановлением, определяется ДГИ г.Москвы по согласованию с Мосгорнаследием (в части ОКН) и с Комитетом по туризму.

Руководящая практика судов

Верховный Суд актуализировал разъяснения норм АПК РФ, регламентирующих производство в суде первой инстанции

[Постановление Пленума ВС РФ № 46 от 23.12.2021 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции»](#)

Пленумом ВС РФ даны новые разъяснения о применении АПК РФ при рассмотрении дел в суде первой инстанции. Это постановление отменило постановление ВАС от 31.10.1996 № 13, а также пункты 3 постановления Пленума ВАС от 08.10.2012 № 59 и 12 постановления Пленума ВАС от 25.12.2013 № 99.

В новом Постановлении разъяснены отдельные вопросы предъявления иска и подсудности, передачи дела из одного суда в другой, представительства, осуществления лицами, участвующими в деле, процессуальных прав, доказательства и доказывания, а также порядка судебного разбирательства в арбитражном суде первой инстанции.

Так, в п. 2 Постановления указано, что суд вправе самостоятельно, без ходатайства признать действия участника спора недобросовестными и применить последствия злоупотребления правом

Пунктом 10 Постановления ВС РФ предусмотрено, что нельзя оставить исковое заявление без движения, если истец не обладает полными сведениями о гражданине-ответчике, не может их самостоятельно узнать и не указал часть информации. Суд должен запросить компетентные органы, если гражданина удается

определить по имеющейся части сведений.

При этом арбитражный суд первой инстанции, принимая иск, проверяет соответствие требованиям АПК РФ по форме и содержанию, но не обоснованность требований. (п. 11 Постановления).

ВС РФ отметил, что к полномочиям суда первой инстанции АПК РФ относит указание срока, который истец получает на устранение обстоятельств, послуживших основаниями для оставления искового заявления без движения. Однако направление лицом документов по почте незадолго до истечения срока, установленного судом, приводящее к поступлению такой корреспонденции по истечении данного срока, не может расцениваться как своевременное исполнение требований суда об устранении соответствующих обстоятельств (п. 14 Постановления).

Кроме того, ВС РФ разъяснил, что юристу, адвокату или иному представителю не нужно заверять копию документов о соответствующем образовании, должности, статусе. Если суд усомнится в подлинности, он потребует оригинал (п. 22 Постановления).

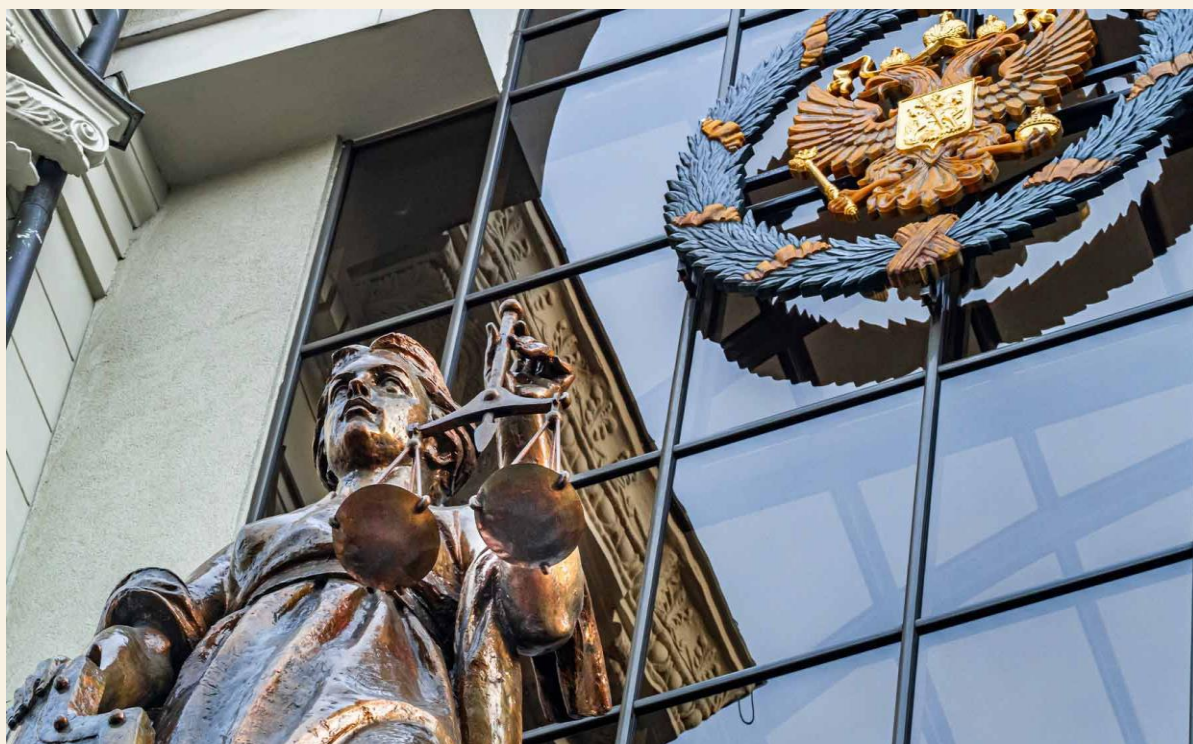
Руководящая практика судов

В силу п. 29 Постановления уменьшение размера исковых требований допустимо только в отношении требований имущественного характера. В отношении требований неимущественного характера заявленное истцом ходатайство о частичном уменьшении этих требований должно рассматриваться судом как частичный отказ от иска.

Пунктом 33 Постановления разъясняется, что вопрос о привлечении к участию в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, относится к исключительной компетенции суда даже в тех случаях, когда перечень таких лиц приведен истцом в исковом заявлении.

В пункте 39 Постановления указано, что суд вправе не рассматривать заявление о фальсификации, если оно заявлено в отношении неотносимого к делу доказательства или документа, подложность которого, по мнению суда, не повлияет на исход дела.

Также в п. 41 Постановления ВС РФ разъяснил, что прерывание выступлений председательствующего и участников процесса может квалифицироваться как самовольное нарушение последовательности выступлений, при котором суд вправе ограничить выступление участника судебного разбирательства.



КС РФ обязал законодателя урегулировать отношения по содержанию имущества общего пользования в коттеджных поселках

[Постановление Конституционного Суда РФ № 55-П от 29.12.2021](#)

Заявитель приобрела два земельных участка в коттеджном поселке, который был образован на землях, ранее принадлежавших одному физическому лицу, и разделенных на отдельные участки для продажи под ИЖС. При этом в собственности первого владельца осталась часть территории с проездами и иными местами общего пользования.

До приобретения Заявителем земельных участков решением общего собрания собственников в поселке была выбрана управляющая компания (УК), которая занималась организацией контрольно-пропускного режима при въезде, освещением территории, вывозом отходов и содержанием контейнерных площадок, уборкой дорог и пр.

Поскольку Заявитель стала собственницей земельных участков в коттеджном поселке позже и участия в выборе УК не принимала, оплачивать её услуги она отказалась.

Рассматривая иск УК, суды пришли к выводу, что собственники участков в коттеджных поселках, как и собственники помещений в многоквартирных домах, обязаны нести расходы по содержанию имущества общего пользования.

С Заявителя была взыскана задолженность. Заявитель

обратилась в КС РФ, полагая, что на нее неправомерно возложено бремя содержания имущества, принадлежащего иному лицу, а также обязанность по оплате услуг, оказываемых в интересах этого лица.

КС РФ, рассматривая жалобу Заявителя, указал, что действующее законодательство не определяет правовой статус коттеджных поселков и правовой режим имущества общего пользования в них. Это имущество, как правило, принадлежит определенному лицу.

Факт приобретения права собственности на земельный участок, расположенный в коттеджном поселке, не влечет за собой возникновение у собственника доли в имуществе общего пользования, как это происходит в многоквартирных домах.

Однако это имущество используется в интересах всех собственников. Они стремятся к максимально комфортным условиям проживания, а значит, нуждаются в поддержании его в надлежащем состоянии, поэтому возложение на них обязанности по несению соответствующих расходов не может рассматриваться как не согласующееся с Конституцией РФ.

Распределение расходов на содержание имущества общего пользования должно происходить с соблюдением баланса интересов собственника этого имущества, понесшего траты на его создание (как правило, застройщика поселка), и собственников отдельных участков и домов.

Это предполагает совместное участие в принятии решений об управлении и содержании указанного имущества. В большинстве случаев решения об управлении и содержании имущества общего пользования принимает общее собрание собственников, которое проводится на начальных стадиях застройки, когда большая часть участков еще не продана, и потому не исключена вероятность злоупотреблений.

Между тем, если собственнику земельного участка не была предоставлена возможность участвовать в принятии решений об управлении и содержании имущества

общего пользования, и этим полностью занимается УК, с которой у данного собственника не заключен договор, то справедливость баланса интересов ставится под сомнение. В подобных ситуациях суды, применяя оспариваемые нормы по аналогии, не оценивают ни виды и объем услуг УК, ни размер взыскиваемой за них платы с точки зрения их необходимости и адекватности рыночной стоимости, что не согласуется с Конституцией РФ.

Законодателю надлежит внести в кратчайшие сроки изменения в действующее правовое регулирование и определить статус коттеджных поселков, состав и режим имущества общего пользования в них, а также урегулировать отношения по его управлению и содержанию. Дело Заявителя подлежит пересмотру.



Текущая практика судов

Верховный Суд напомнил, что размещение вспомогательных объектов недвижимости не дает права на выкуп земельного участка без торгов

[Определение СКЭС ВС РФ от 14.12.2021 по делу № А19-19018/2019](#)

Фактические обстоятельства: Общество на арендованных земельных участках, которые были предоставлены для строительства и дальнейшей эксплуатации офисного здания и для размещения открытой парковки, возвело объекты вспомогательного назначения – пункты охраны, и оформило право собственности на них.

Затем Общество обратилось в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении арендованных земельных участков в собственность без торгов. После заключения договоров купли-продажи земельных участков и регистрации права собственности на них Общество демонтировало пункты охраны, указанные объекты были сняты с кадастрового учета.

Администрация города обратилась в арбитражный суд с иском о признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков и применении последствий недействительности сделок.

Три инстанции арбитражных судов отказали в удовлетворении требования администрации, полагая, что спорные объекты недвижимости, зарегистрированные в ЕГРН как объекты вспомогательного назначения, на момент их регистрации существовали, располагались на арендованных земельных участках, самовольной постройкой признаны не были, право собственности на них в установленном законом порядке не оспорено.

Правовая позиция ВС РФ: Верховный Суд указал, что суды не учли, что из совокупного анализа положений законодательства следует, что для отнесения строений и сооружений к вспомогательным требуется, среди прочего, наличие на земельном участке основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому такое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Арендатор земельного участка, предоставленного для строительства, вправе самостоятельно определить очередность возведения вспомогательных объектов и принять решение об их создании до начала строительства основного объекта недвижимости. Однако, согласно правовой позиции, сформулированной ВАС РФ, приобретение такого участка в собственность путем выкупа на возмездной основе возможно только после окончания строительства основного объекта.

Таким образом, возведение на публичном земельном участке только объекта вспомогательного использования, в том числе при наличии государственной регистрации права собственности на этот объект, в отсутствие на этом земельном участке основного здания или сооружения не влечет возникновения у собственника вспомогательного объекта права на приобретение в собственность земельного участка в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ.

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>