

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Июль 2024

# Оглавление

---

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	15
<u>Правовые акты Москвы</u>	19
<u>Текущая практика судов</u>	21
<u>Информация о ProLegals Group</u>	24

Картина на обложке: Васнецов А.М. «Рожь с васильками и ромашками», (1880-е)  
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 2024 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, правовые акты Москвы, а также важнейшие правовые позиции 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

### В Москве более чем вдвое выросли продажи квартир премиум-класса

Источник: [Коммерсантъ](#)

По данным агентства недвижимости Whitewill, в первом полугодии девелоперы провели на 103% больше сделок, чем за тот же период 2023-го. Всего за шесть месяцев было продано более 2 тыс. лотов.

Самыми популярными комплексами стали MOD, «River Park Кутузовский», Slava, «Союз» и Pride. При этом аналитики также отмечают рост цен в этом сегменте на 12% за

год. В среднем квадратный метр в проектах премиум-класса сейчас стоит 773 тыс. руб.

С 1 июля в России перестала действовать льготная господдержка покупки жилья. В связи с этим аналитики рынка недвижимости заметили в июне рост продаж премиум объектов - на 45% по сравнению с маем.

### Центробанк переедет в Slava

Источник: [Коммерсантъ](#)

ВЭБ.РФ, владельцу проекта комплексной застройки территории бывшего часового завода «Слава» в центре Москвы в районе площади Тверская Застава у Белорусского вокзала, удалось реализовать все офисные помещения в будущем комплексе Slava. Покупателем этой недвижимости стал Центробанк РФ. Сотрудники регулятора смогут

переехать в новую штаб-квартиру не раньше весны 2026 года — к этому сроку планируется завершить стройку. Продавец утверждает, что сделка проходила на рыночных условиях. В таком случае ЦБ мог заплатить за помещения в деловой части Slava до 45 млрд руб.



## Деловые новости рынков

### Подмосковный производитель воды «Черноголовский источник» выкупил дом Перовских на Новой Басманной

Источник: [Коммерсантъ](#)

В условиях нехватки качественных и готовых к въезду офисов инвесторы начинают обращать внимание на исторические усадьбы. Подмосковный производитель воды «Черноголовский источник» выкупил на торгах «Дом.РФ» дом Перовских на Новой Басманной за 174,5 млн руб. В составе лота — здание площадью 1,49 тыс. кв. м и арендованный земельный участок 0,14 га. Аналитики предполагают, что объект может быть приспособлен под офис компании, но на это может понадобиться еще почти 150 млн руб.

### «Альфа-капитал» закрыл крупнейшую сделку со складом для легкой промышленности

Источник: [Ведомости](#)

Входящая в «Альфа-групп» управляющая компания «Альфа-капитал» приобрела у холдинга «Строительный альянс» 15 700 кв. м складских площадей формата light industrial (они используются под размещение производств легкой промышленности) в комплексе Industrial City, который строится на территории промышленного парка «Коледино» рядом с Подольском в Московской области.

### ВТБ пытается обратить взыскание на Four Seasons в центре Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Банк ВТБ обратился в Арбитражный суд Москвы с иском к компании «Форси», которой принадлежит здание гостиницы Four Seasons Hotel Moscow на Охотном Ряду. Банк требует обратить взыскание на ее площади. Соответствующее заявление финансовая организация подала 12 июля, оно принято к производству, заседание назначено на начало сентября. В отчетности «Форси» компания названа поручителем по кредиту на \$300 млн, выданному ВТБ в 2015 году кипрской Vesp Establishment Ltd (является связанной с «Форси» стороной). По договору поручительства предметом залога являются помещения площадью 36,8 тыс. кв. м по адресу Охотный ряд, дом 2. Балансовая стоимость объекта залога на конец 2023 года оценивалась в 9,88 млрд рублей.

## Деловые новости рынков

### Рядом с кварталом «Остров» в Мневниковской пойме Москвы появится бизнес-центр

Источник: [Ведомости](#)

Девелоперская компания STONE Правительство Москвы одобрило постройку общественно-деловой выделение застройщику участка 0,67 га на улице Нижние Мневники на комплексе площадью 33 500 кв.м. га на улице Нижние Мневники на рядом с кварталом «Остров» в западе Москвы. Мневниковской пойме Москвы.

### Компания МТС отказалась от аренды офисов в Silver City в центре Москвы

Источник: [Коммерсантъ](#)

Потенциально крупная сделка по аренде МТС 10 тыс. кв. м в бизнес-центре Silver City в центре Москвы сорвалась. Сотовому оператору не удалось договориться об условиях размещения своих сотрудников в новом месте с собственником объекта — O1 Properties.

Эксперты предупреждают, что в столице сейчас серьезный дефицит свободных офисных площадей, поэтому найти альтернативу может быть сложно.

Информация о срыве сделки подтверждается данными с сайта владельца объекта — O1 Properties, где сказано, что в этом объекте доступно к аренде 10,1 тыс. кв. м, хотя две недели назад такое предложение отсутствовало.

Ранее планы МТС арендовать площади в Silver City объяснялись стремлением оператора, сотрудники которого работают в бизнес-центрах в разных районах Москвы, консолидировать коллектив в одном здании.



## Деловые новости рынков

### Бизнес-центр «Арбат 1» в центре Москвы продадут на торгах

Источник: [РИА Новости](#)

Арбитражный суд города Москвы удовлетворил иск Сбербанка к кипрской Ayira Trade & Invest о взыскании принадлежащих ей акций АО «Сиракузы», на балансе которого находится бизнес-центр «Арбат 1».

Владелец офиса «Арбат 1» Алексей Ананьев, как следует из судебных материалов, задолжал Сбербанку 11,5 миллиардов рублей. При этом суд установил начальную цену продажи «Сиракуз» в 3,42 миллиона рублей.

### ТРЦ «Метрополис» перешел под управление «ТПС недвижимости»

Источник: [РИА Новости](#)

Один из крупнейших торговых-развлекательных центров в Москве – «Метрополис» (205 000 кв. м) на Ленинградском шоссе перешел под управление компании «ТПС недвижимость». В Valchug Capital (с апреля 2023 года владеет «Метрополисом») подтвердили, что

объект отдан в коммерческое управление «ТПС Недвижимости», но причины такого решения не объяснили. Возможно, что это первый шаг перед покупкой одного из самых дорогих торговых комплексов в России.

### Wildberries арендовал в Подмосковье склад площадью 41 тыс. кв. м.

Источник: [Циан](#)

Компания Wildberries подписала долгосрочный договор аренды, получив в пользование складское помещение класса А+, расположенное юге-востоке Московской области, в логопарке «Софьино». Площадь арендованного склада — почти 41 тыс. кв. м. Складской комплекс был сдан в эксплуатацию в марте 2024 года.

Логистический парк «Софьино» — это крупнейший в Европе складской комплекс класса А+. Его общая площадь — 826 тыс. кв. м. Он находится в 32 км от Московской кольцевой автодороги. Объектом управляет компания «Логопарк Менеджмент».

## Деловые новости рынков

### Элитный курортный комплекс Mantera в Сочи ввели в эксплуатацию

Источник: [Коммерсантъ](#)

В Сочи достроили элитный курортный комплекс Mantera. Девелопер Five (входит в ГК «Мантера») получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Проект позиционируют как недвижимость класса deluxe.

Курортный комплекс расположен на Имеретинском побережье в Сочи.

Уже продано более 58% лотов. Средняя цена кв. м от старта продаж до ввода в эксплуатацию составляла от 1,5 млн до 3,7 млн рублей.

Проекту Mantera уже выдано заключение о соответствии объектов требованиям проектной декларации. Комплексу присвоили класс энергоэффективности А+.

### Ozon сдал площади в бизнес-центре «Искра-парк» на севере Москвы

Источник: [РИА Новости](#)

Ozon сдал в субаренду все площади в московском бизнес-центре «Искра-парк» на Ленинградском проспекте у станции метро «Динамо».

После проведения IPO в 2020 году маркетплейс рассчитывал значительно нарастить штат сотрудников и снять для них больше офисных площадей. Год спустя

компания арендовала 24,6 тыс. кв. м в «Искра-парке» и 17,2 тыс. кв. м в бывшем здании Минэкономразвития на Овчинниковской набережной в центре Москвы. Однако уже в начале 2022 года интернет-ритейлер отказался от объекта на Овчинниковской набережной, а площади в «Искра-парке» начал предлагать субарендаторам.



# Законотворчество

---

# Законотворчество

Предлагается расширить действие дачной амнистии на земли с/х назначения

## [Проект Федерального закона № 664615-8](#)

Развивая идею «дачной амнистии», депутаты Государственной Думы предложили закрепить гарантии для владельцев участков, расположенных в границах земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с законодательством такие земли, расположенные в пределах 30 км от границ сельских поселений, могут использоваться только для сельского хозяйства и не предназначены для садоводства и огородничества. Указанный запрет был введен с июля 2016 года.

В то же время дачные поселки часто расположены именно на землях сельскохозяйственного назначения в границах сельских поселений и используются в иных целях.

При этом земельные участки предоставлялись садоводам и огородникам еще с 40-х годов прошлого века, а граждане узнают о вхождении участка в состав земель сельскохозяйственного назначения, только когда решают воспользоваться положениями «дачной амнистии».

С учетом возникновения неоднозначной правоприменительной практики, законопроектом предлагается закрепить, что запрет на использование участков в целях, не связанных с сельским хозяйством, не распространяется на земли, предоставленные до 04.07.2016.



Предлагается упразднить режим зон территориального развития

## [Проект Федерального закона № 664273-8](#)

Правительство РФ внесло в Государственную Думу законопроект, предусматривающий упразднение режима зон территориального развития. Указанный режим ввели в конце 2011 года.

Согласно пояснительной записке, на территории РФ отсутствуют функционирующие зоны территориального развития. Заявки субъектов РФ по вопросу создания на своей территории зон территориального развития в адрес Минэкономразвития России не поступали, в том числе ввиду возможности использования более привлекательных для потенциальных инвесторов преференциальных режимов, таких как ОЭЗ и ТОР.

Внесен законопроект об инфраструктуре в рамках комплексного развития территорий

## [Проект Федерального закона № 664897-8](#)

Группа депутатов Государственной Думы внесла законопроект, предлагающий обязать застройщиков, реализующих проекты в рамках комплексного развития территорий (КРТ), наряду со строительством жилых домов также возводить объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, в частности школы и детские сады.

Документ предусматривает, что объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в рамках КРТ, должны быть построены за счет собственных средств или на бюджетные деньги. Также законопроектом предлагается предусмотреть упрощенный порядок внесения изменений в Генпланы и ПЗЗ для случаев КРТ по инициативе правообладателей.

Договор о КРТ по инициативе правообладателей наравне с решением о КРТ будет являться основанием для внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, которые в соответствии с ГрК РФ будут вноситься в сокращенные сроки (в течение 90 дней со дня заключения такого договора).

Разработчики документа рассчитывают, что это позволит предпринимателям значительно сократить срок реализации проекта КРТ, реализуемого по их инициативе, а также уравнивает их в правах с другими застройщиками.

## Правительство предложило новые правила продажи государственных и муниципальных земельных участков через торги

### [Проект Федерального закона № 633966-8](#)

Правительство РФ внесло в Государственную думу законопроект, направленный на оптимизацию механизма продаж государственных и муниципальных земельных участков через торги.

Законопроект устанавливает трехмесячный срок от принятия решения о проведении аукциона до публикации извещения о его проведении. Ранее этот срок не был регламентирован.

Законопроект сокращает срок размещения извещения о проведении аукциона до 14 дней перед датой его проведения. Сейчас организаторы размещают такое извещение за 30 дней до аукциона.

Также с 30 до 14 дней сокращается срок подписания направленных победителю аукциона проекта договора купли-продажи или проекта

договора аренды земельного участка.

Еще одно изменение вносится в ст. 39.11 ЗК РФ, которую дополняют новым пунктом 22.1. Проектируемая норма позволяет организатору исправить технические ошибки в извещении о проведении торгов, но только при условии продления срока подачи заявок.

Все извещения, связанные с предоставлением земельных участков и проведением аукционов, предлагается публиковать только в электронном виде на официальном сайте ГИС Торги и на официальном сайте органов власти, которые проводят аукцион. Это позволит значительно сократить бюджетные расходы на опубликование информации в местных печатных изданиях.



# СУДЕБНЫЕ УСТАВЫ

20 НОЯБРЯ 1864 ГОДА,

СЪ ИЗЛОЖЕНІЕМЪ РАЗСУЖДЕНІЙ, НА КОИХЪ ОНИ ОСНОВАНЫ,

ИЗДАННЫЕ ГОСУДАРСТВЕННОЮ КАНЦЕЛЯРІЕЮ.

## Законодательство

*Второе дополненное издание.*

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГЪ.

1867.

Установлен порядок обжалования во внесудебном порядке решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

[Федеральный закон от 22.07.2024 № 207-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»](#)

22.07.2024 Президент РФ подписал федеральный закон, устанавливающий возможность внесудебного обжалования решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав.

Законом предусмотрено создание в Росреестре центральной и региональных (межрегиональных) апелляционных комиссий. Выбор комиссии зависит от того, какой орган госрегистрации приостановил услугу. По общему правилу, комиссии формируются из трех представителей Росреестра и трех представителей национального объединения СРО кадастровых инженеров.

Одним из важных полномочий апелляционной комиссии будет возможность дозапросить необходимую информацию и документы у государственных и муниципальных органов.

Заинтересованное лицо вправе подать заявление об обжаловании решений о приостановлении

осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав в такие апелляционные комиссии, которые должны рассмотреть заявление в течение пятнадцати рабочих дней с даты его поступления.

Комиссии не ограничены проверкой только тех оснований для приостановления регистрационных действий, которые были указаны государственным регистратором в уведомлении о приостановлении, а должны проверить предоставленные документы на наличие всех оснований для приостановления, установленных законом.

Также уточнены квалификационные требования к государственным регистраторам прав, включая требования к образованию и стажу работы.

Соответствующие положения федерального закона вступают в силу с 01.01.2026.

# Законодательство

## Механизм эскроу-счетов распространен на индивидуальное жилищное строительство

[Федеральный закон от 22 июля 2024 г. № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»](#)

Закон регулирует отношения, связанные со строительством юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями жилых домов на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, а также на земельных участках, предоставленных им на праве аренды, безвозмездного пользования, в целях приобретения ими права собственности на жилые дома, построенные на таких земельных участках, в том числе с использованием промышленной продукции лесопромышленного комплекса и (или) иной промышленной продукции, произведенной в России, в соответствии с договором строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу.

Применение эскроу-счетов для строительства многоквартирных домов первоначально было предназначено для решения проблемы обманутых дольщиков и недостроев. Девелоперов перевели на них с 2019 года, а в 2022-м счета эскроу стали применять и при строительстве частных домов в малоэтажных жилых комплексах (коттеджных поселках).

Проектное финансирование станет доступно не для всего частного домостроения, а только для ЮЛ и ИП, разместивших информацию о себе и предлагаемых к строительству проектах домов в Единой информационной системе жилищного строительства.

Указанные положения вступают в силу с 01.03.2025.



## Введены новые пошлины за совершение регистрационных действий

[Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»](#)

12.07.2024 Президент РФ подписал закон, предусматривающий ряд изменений в Налоговый кодекс РФ (НК РФ), включая изменения в ст. 333.33 НК РФ.

Для физических лиц размер государственной пошлины, взимаемой за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектами недвижимости, составит:

- 4 000 руб. в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого не определена или не превышает 20 млн. руб.;
- 0,02 % кадастровой стоимости объекта недвижимости, если такая кадастровая стоимость превышает 20 млн. руб., но не менее 0,02 % цены сделки и не более 500 000 руб.

Для организаций размер государственной пошлины составит:

- 44 000 руб. в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого не определена или не превышает 22 млн. руб.;
- 0,2 % кадастровой стоимости объекта недвижимости, если такая кадастровая стоимость превышает 22 млн. рублей, но не менее 0,2 % цены сделки и не более 1 млн. руб.

На настоящий момент размер указанной пошлины составляет 22 000 руб. для юридических лиц и 2 000 руб. для физических лиц (вне зависимости от цены сделки или стоимости объекта недвижимости).

Изменения в НК РФ также предусматривают новую государственную пошлину за проведение кадастрового учета созданных (образованных) объектов недвижимости без одновременной государственной регистрации прав, которая составит 2 000 руб. для физических лиц и 22 000 руб. для организаций.

Кроме того, законопроект предусматривает взимание пошлины в размере 1 000 и 2 000 руб. (для физических и юридических лиц соответственно) за государственный кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости. Так, пошлина будет взиматься, например, в случае изменения основных характеристик объекта (площади, описания местоположения) или в связи с образованием, изменением, прекращением существования части земельного участка или реконструкции здания.

Изменения вступят в силу 01.01.2025.

# Правовые акты Москвы

---

# Правовые акты Москвы

На картах градостроительного зонирования появятся границы особо охраняемых природных территорий, водных объектов и особых экономических зон

[Постановление Правительства Москвы от 02.07.2024 № 1403-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы»](#)

Постановление уточняет полномочия Москомархитектуры в части внесения изменений в ПЗЗ г. Москвы. особо охраняемых природных территорий, водных объектов и особых экономических зон.

С 02.07.2024 Москомархитектура обязана отражать на картах градостроительного зонирования, являющихся приложением к ПЗЗ, не только границы зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия, но и границы соответствующие изменения внесены в ПЗЗ г. Москвы, а также уточнен перечень вопросов, рассматриваемых Градостроительно-земельной комиссией города Москвы (ГЗК) и Рабочей группой ГЗК по вопросам градостроительной деятельности.





## Текущая судебная практика

Виновное неисполнение обязательства  
покупателем не должно приводить к  
возникновению некомпенсируемых  
имущественных потерь у продавца – ВС РФ.

[Определение СКЭС ВС РФ от 10.07.2024 по делу № А40-222783/2022 \(305-ЭС24-318\)](#)

**Фактические обстоятельства:** В августе 2020 года Бондаренко Е.Н. и Павлов Д.М. (Продавцы) продали Долгачеву Ю.Н. (Покупатель) доли в праве собственности на земельные участки сельхозназначения. Земельные участки были переданы Покупателю в день заключения договора купли-продажи, по условиям которого Покупатель обязался оплатить Продавцам цену земельных участков в течение трех месяцев. В сентябре Покупателю была предоставлена рассрочка до июля 2021 года. В связи с отсутствием оплаты по договору Продавцы направили Покупателю уведомление об отказе от договора, после чего в феврале 2022 заключили соглашение о расторжении договора. Поскольку в период с августа 2020 по февраль 2022 Покупатель безвозмездно владел и пользовался земельными участками, Продавцы в направленной претензии привели расчет суммы неосновательного обогащения и упущенной выгоды, образовавшейся в результате предоставления Покупателем земельного участка в пользование третьим лицам по ставкам, ниже рыночным. Оставление претензии без ответа послужило основанием для обращения Бондаренко Е.Н. в суд.

Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из того, что требование о взыскании неосновательного обогащения предъявлено за период законного владения Покупателем земельными участками, поскольку с момента регистрации перехода права собственности Продавцы утратили право распоряжения участками.

**Правовая позиция ВС РФ:** Виновное неисполнение (ненадлежащее исполнение) своего обязательства покупателем не должно приводить к возникновению некомпенсируемых имущественных потерь на стороне продавца, нарушенный интерес которого должен быть восстановлен. Покупатель, который знал или должен был знать об упречности своего владения вследствие допущенного им нарушения обязательства, в случае расторжения договора по причине нарушения обязан возместить продавцу все доходы, которые он извлек или должен был извлечь при добросовестном осуществлении экономической деятельности с использованием переданного по договору имущества. В отношении объектов недвижимости такие доходы могут быть исчислены исходя из обычных (рыночных) ставок аренды и (или) ставок, предусмотренных в договоре с арендатором, в зависимости от того, какой из вариантов расчета является предпочтительным для продавца. Принимая во внимание принцип добросовестности, а также симметрию выгод и невыгод, возмещение неполученного продавцом дохода производится покупателем с момента существенного нарушения обязательства по оплате товара до момента возврата имущества продавцу, но за вычетом затрат на содержание имущества.

Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

ВС РФ разрешил спор о привлечении к административной ответственности за нарушение разрешенного использования земельного участка

[Определение СКЭС ВС РФ от 09.07.2024 по делу № А40-63720/2022 \(305-ЭС23-27073\)](#)

**Фактические обстоятельства:** Госинспекция по контролю за использованием объектов недвижимости Москвы (ГИН Москвы) привлекла ООО «Бизнес комплекс на Русаковской» (Общество) к административной ответственности, предусмотренной ч. 1.2 ст. 6.7 КоАП Москвы (Нарушение разрешенного использования земельного участка) с назначением штрафа в размере 15 млн. руб. Не согласившись с постановлением ГИН Москвы, Общество оспорило его в суде. На предоставленном Обществу по договору аренды земельном участке расположено здание – гостиница, которая находится в собственности Общества. После ввода в эксплуатацию на уровне первого этажа к зданию гостиницы была возведена пристройка площадью 57,7 кв.м., которая включена в состав гостиницы.

Суды отказали Обществу в удовлетворении заявления, указав, что пристройка создана при отсутствии прав на использование земельного участка для целей строительства.

**Правовая позиция ВС РФ:** При рассмотрении дела Общество ссылалось на то, что вступившим в силу Решением суда ДГИ г. Москвы и Правительству Москвы отказано в удовлетворении иска о признании пристройки самовольной постройкой. Данным Решением установлено, что спорная пристройка существует с 2013 года, возведена без нарушений градостроительных и строительных норм и правил, не создает угрозу жизни и здоровья третьих лиц, что подтверждено результатами экспертизы, поставлена на кадастровый учет в сентябре 2013 - до даты приобретения Обществом здания гостиницы с публичных торгов, до даты передачи земельного участка во временное владение и пользование Общества в мае 2015 и регистрации перехода права собственности на гостиницу в апреле 2015. Поскольку в настоящее время у Общества имеется зарегистрированное в установленном порядке право собственности на пристройку, не являющуюся самовольной постройкой, то общество имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этим объектом имущества.

Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.



ВС РФ признал незаконным подход о ретроспективном применении закона в делах об изъятии в доход государства активов при нарушении антикоррупционного законодательства

## [Определение СКГД ВС РФ от 25.06.2024 по делу № 45-КГ24-6-К7](#)

**Фактические обстоятельства:** В марте 2023 года Генпрокуратура РФ обратилась в суд с требованием об обращении взыскания в доход государства акций ОАО «Уральский завод электрических соединений «Исеть» на основании пп. 8 п. 2 ст. 235 ГК РФ. Контроль над заводом установлен предпринимателем Гайсиным М.Ф. Суды трех инстанций исходили из того, что Гайсин М.Ф. нарушил антикоррупционное законодательство, так как в момент покупки акций предприятия, с 1996 по 2000 годы, он был депутатом Государственной Думы РФ, и в соответствии с доминирующим в судебной практике подходе удовлетворили исковые требования Генпрокуратуры РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ отменила судебные акты, отправив дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указав следующее.

**Правовая позиция ВС РФ:** Пп. 8 п. 2 ст. 235 ГК РФ, позволяющий принудительное изъятие у собственника имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы, был введен в действие 01.01.2013, то есть после приобретения Гайсиным М.Ф. изымаемых активов, и не распространяется на отношения, возникшие до его вступления в силу. Суд указал, что действия лица могут оцениваться только с точки зрения действующего на момент их совершения закона, иной подход не соответствует принципу правовой определенности.

На исковые требования об изъятии имущества, вопреки сложившейся судебной практике, сроки исковой давности распространяются, т.к. в силу прямого указания закона исковая давность не применяется к требованиям о защите нематериальных благ (ст. 150 ГК РФ). Требования прокуратуры об обращении активов в пользу государства к категории нематериальных благ не относятся, поскольку такие требования являются имущественными.

Коллегия также обратила внимание на то, что суды нижестоящих инстанций не учли, что механизм пп. 8 п. 2 ст. 235 ГК РФ предусматривает взыскание с лица лишь разницы между фактической стоимостью имущества и размером доходов, отраженных в предоставленной отчетности. При этом именно на прокуратуре лежит бремя доказывания размера незаконно полученного имущества.

ВС РФ впервые отменил судебные акты нижестоящих судов об изъятии имущества по иску Генпрокуратуры РФ, тем самым изменив сложившуюся практику.

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>