

Бюллетень практики  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
ProLegals Group  
Июнь 2021



# Оглавление

---

Вступительное слово	3
Деловые новости рынков	5
Законотворчество	9
Законодательство	12
Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения	14
Руководящая практика судов	17
Текущая практика судов	23
Информация о ProLegals Group	25

Картина на обложке:

П. Мондриан «Одиннадцать тополей в красных, желтых, синих и зеленых тонах» (1908)

URL: <https://arthive.net/res/media/img/orig/work/a15/446335.webp>

Картина на оглавлении:

О.А. Щёголь «Тишина. Чистые Пруды»

URL: <https://artcontract.ru/portfolio/default/view-item?id=42813>

## Вступительное слово

---

Дорогие друзья!

Практика «Недвижимость. Земля. Строительство» ProLegals Group представляет Вашему вниманию очередной выпуск информационного бюллетеня за июнь 2021 года.

На ближайших страницах Вас ожидают последние новости рынка недвижимости, законопроекты об исчерпывающем перечне процедур в строительстве, типовом проектировании и рабочей документации, а также об оптимизации процедур технологического присоединения к инженерным сетям. Обращаем Ваше внимание на новый перечень обязательных для исполнения сводов правил, обеспечивающих исполнение техрегламента о безопасности зданий и сооружений, а также обновленный порядок ведения ЕГРН.

Не проходите мимо новых процессуальных «Пленумов» и Обзора судебной практики ВС РФ по строительству в охранных зонах трубопроводов и в границах минимальных расстояний до них.

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

***С наилучшими пожеланиями,***

***Команда практики***

***«Недвижимость. Земля. Строительство»***

***ProLegals Group***

Картина: Полуян Е.Н. «В Замоскворечье» (2020)

URL: <https://artnow.ru/index.html?cmd=gallery/3/46252/picture/0/1023329>

## Деловые новости рынков

---

## ГК «Галс» завершила сделку по продаже ГОК «Пекин»

Источник: <https://www.kommersant.ru/>

ОАО «Бэйджинг-Инвест» (входит в ГК «Галс», владелец бренда «Галс-Девелопмент») завершило сделку по продаже здания гостинично-офисного комплекса «Пекин» общей площадью более 26 тыс. кв. м, расположенного на земельном участке 5,6 тыс. кв. м. Покупателем выступило акционерное общество «Гостиничный комплекс “Жемчужина”». Предметом сделки стали 100% акций ОАО «ГОК “Пекин”». Основным активом продаваемой компании является здание гостиницы «Пекин». Сумма сделки не разглашается.

## Банк ДОМ.РФ направит 5,5 млрд рублей на строительство ЖК в центре Москвы

Источник: <https://www.vedomosti.ru/>

Банк ДОМ.РФ и группа компаний (ГК) «Стройтекс» заключили соглашение о проектом финансировании. Кредитная линия в размере 5,5 млрд рублей будет направлена на строительство жилого комплекса (ЖК) «Allegoria Mosca» в самом центре Москвы. Объект будет построен на пересечении улиц Остоженка и Пречистенка в 150 метрах от станции метро «Кропоткинская» и в 1 км от Кремля.

В состав ЖК войдут апартаменты, в том числе пентхаусы с панорамным видом на Храм Христа Спасителя и Кремль, особняк и арт-пространства. В центре комплекса расположится маленькая площадь в итальянском стиле, художественная галерея и вечнозеленая оранжерея. Проект ЖК разработан архитектурным бюро Kleinewelt Architekten. Дом планируется сдать в эксплуатацию в конце 2023 года.

## В Москве установлен новый ипотечный рекорд

Источник: <https://rg.ru/>

На московском рынке недвижимости установлен новый рекорд: за пять месяцев этого года зарегистрировано более 49 тысяч ипотечных договоров.

## Проект застройщика «Выбор» в центре Воронежа стал финалистом престижной премии

Источник: <https://www.kommersant.ru/>

Эксклюзивный проект строительной компании «ВЫБОР» – «Дом на площади» вошел в тройку финалистов по итогам двух этапов голосования (народного и голосования жюри) в престижной международной премии «Рекорды Рынка Недвижимости 2021» в номинации «Объект 5 звезд\*\*\*\*»! Данная премия считается «Оскаром рынка недвижимости» и ежегодно отмечает достижения на рынке российской и зарубежной недвижимости.

## Клиенты ВТБ Private Banking получают скидки на элитную недвижимость

Источник: <https://www.kommersant.ru/>

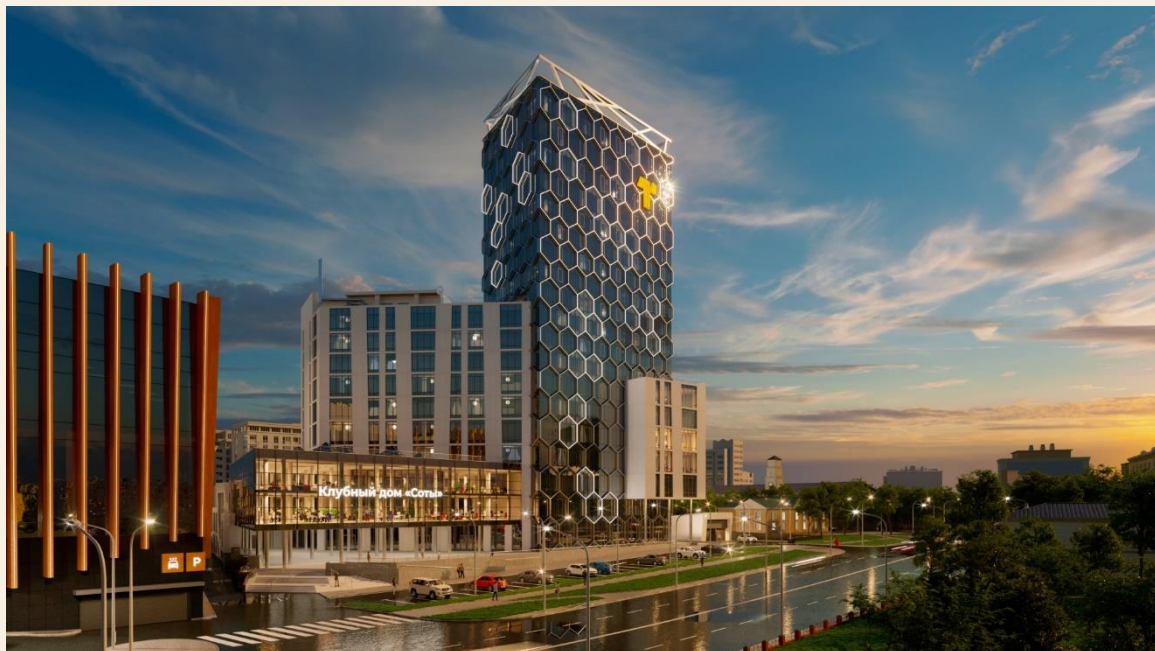
ВТБ Private Banking и Barnes International Realty договорились о возможности VIP-клиентов банка приобрести элитную недвижимость на эксклюзивных условиях. Кроме привилегий по стоимости объектов, клиенты получают бесплатную оценку в случае проведения сделки через брокера.



## ГК «Первый трест» завершила строительство «визитной карточки» Уфы

Источник: <https://www.kommersant.ru/>

В самом центре столицы Республики Башкортостан введен в эксплуатацию амбициозный проект – клубный дом «Соты» от одного из ведущих застройщиков республики, ГК «Первый Трест». Экстраординарный дизайн фасада в форме правильных шестиугольников олицетворяет все то, что так важно для счастливой жизни: изобилие, гармонию, удовольствие, покой и целостность. Напоминаая пчелиные соты, гексагоны отражают уникальность местной культуры.



# Законотворчество

---

Госдума РФ приняла законопроект об исчерпывающем перечне процедур в строительстве, типовом проектировании и рабочей документации

Проект Федерального закона № 1147175-7

Источник: <https://www.vedomosti.ru>, <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1147175-7>

В третьем и окончательном чтении Государственной Думой РФ принят законопроект, вносящий поправки в Градостроительный кодекс РФ. Законопроект вносит следующие изменения:

- Закрепление исчерпывающего перечня мероприятий, необходимых для реализации проектов по строительству и реконструкции объектов капитального строительства;
- Закрепление впервые на уровне федерального закона понятия «рабочая документация», оформление правового статуса рабочей документации;
- Закрепление института типовой проектной документации, которая подлежит включению в единый государственный реестр заключений экспертиз проектной документации;
- Закрепление возможности проведения всех экспертиз, необходимых для осуществления строительства, по принципу «одного окна» (на основании однократного обращения заявителя);
- Ограничение полномочий Росреестра по проверке проектной документации построенного объекта в ходе проведения кадастрового учета.



## Принят Федеральный закон об оптимизации процедур технологического присоединения к инженерным сетям

Проект Федерального закона № 1100846-7

Источник: <https://www.vedomosti.ru>, <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1100846-7>

Государственной Думой РФ в третьем чтении принят Федеральный закон, направленный на оптимизацию процедур подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения: сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи, который вносит изменения в Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) и отдельные законодательные акты. Так, законопроектом вносятся следующие изменения в ГрК РФ:

➤ Технические условия подключения (технологического присоединения) являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении), заключаемым с правообладателями инженерных сетей;

➤ Непосредственно в ГрК РФ закрепляются общие правила подключения (технологического присоединения);

➤ Конкретизирован перечень лиц, имеющих право на обращение за заключением договора о подключении (технологическом присоединении): кроме правообладателей земельного участка и объекта капитального

строительства это может быть лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории (КРТ);

➤ Разрешено заключение договора технологического присоединения до образования земельного участка в целях строительства объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в тех случаях, когда ГрК РФ прямо разрешает осуществлять проектирование и строительство до образования земельного участка (части 1.1 и 1.2 статьи 48, часть 7.3 статьи 51 ГрК РФ);

➤ Определяются особенности порядка внесения платы за подключение (технологическое присоединение);

➤ В ГрК закрепляется порядок переноса (переустройства) существующих линейных объектов, в том числе инженерных сетей, в связи с планируемым строительством других объектов, в том числе многоквартирных домов и сопутствующей инфраструктуры.

344  
550

# ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

# ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

## Законодательство

Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію  
Гражданскаго Уложенія.



## ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



## Организацию дорожного движения исключили из состава проектной документации

Федеральный закон от 11.06.2021 № 188-ФЗ

Текст документа: <http://publication.pravo.gov.ru/>

Федеральным законом от 11.06.2021 № 188-ФЗ были внесены изменения в Федеральный закон от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации». Исключены положения, предусматривающие необходимость разработки проектов организации дорожного движения в составе проектной документации объекта капитального строительства.

## В законодательство внесены изменения, касающиеся охотничьей деятельности на землях сельскохозяйственного назначения и лесного фонда

Федеральный закон от 11.06.2021 № 209-ФЗ

Текст документа: <http://publication.pravo.gov.ru/>

Федеральным законом от 11.06.2021 № 209-ФЗ внесены изменения в статью 78 Земельного кодекса РФ и статью 114 Лесного кодекса РФ. Разрешено использовать участки земель сельскохозяйственного назначения в пределах 30 километров от границ населенных пунктов для деятельности в сфере охотничьего хозяйства. Также снимается запрет на деятельность в сфере охотничьего хозяйства в лесах, расположенных в зеленых зонах, вместе с тем запрещены рубки лесных насаждений и создание объектов охотничьей инфраструктуры.



# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

Утвержден новый перечень обязательных для исполнения стандартов и сводов правил, обеспечивающих исполнение техрегламента о безопасности зданий сооружений

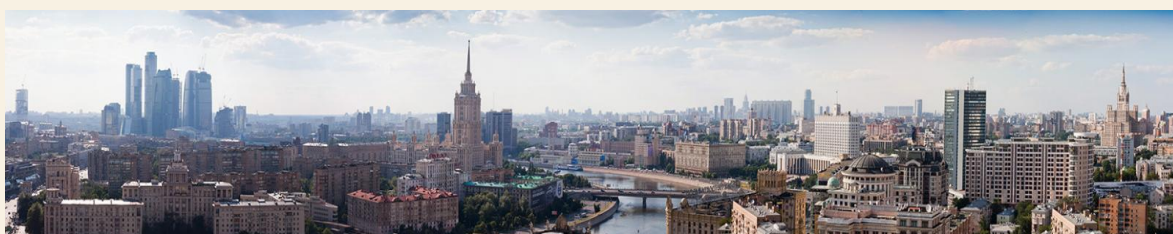
Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815  
Текст документа: <http://publication.pravo.gov.ru/>

Утвержден новый перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Признано утратившим силу аналогичное Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 № 985. Новый перечень вступит в силу с 1 сентября 2021 г. и будет действовать до 1 сентября 2027 г.

Минстрой сообщил об отсутствии необходимости разработки СТУ при отступлении от норм «добровольного» перечня

Письмо Минстроя РФ от 15.06.2021 № 24666-АЛ/03  
Текст документа: <http://www.consultant.ru/>

В письме Минстрой напомнил о существовании двух перечней стандартов и сводов правил, применение которых обеспечивает исполнение Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ: обязательного и добровольного применения. При этом наличие отступлений от норм «добровольного» перечня не может являться основанием для разработки СТУ. В этом случае возможно обоснование соответствия принятых проектных решений требованиям Федерального закона № 384-ФЗ иными способами, указанными в ч. 6 ст. 15 указанного закона (результаты исследований, расчеты (испытания), моделирование сценариев возникновения опасных процессов и явлений, оценка риска).



## Утвержден новый порядок ведения ЕГРН

Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241

Текст документа <http://publication.pravo.gov.ru/>

Утверждение нового порядка ведения ЕГРН осуществляется в рамках «переиздания» Росреестром нормативных актов Минэкономразвития РФ после передачи Росреестру функций по нормативному регулированию в сфере кадастрового учета и регистрации прав.


Новая редакция Порядка ведения ЕГРН по большей части повторяет Порядок, ранее утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 16.12.2015. № 943.

Интересными представляются следующие положения нового порядка:

- запись о невозможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, вносится в приоритетном порядке независимо от иных поступивших на регистрацию документов (п. 6);
- уточнение порядка отражения в ЕГРН сведений об отнесении ЗУ к общему имуществу МКД, к участкам общего пользования садоводческих/огороднических объединений (п.п. 14,15,21);
- расширение перечня сведений о правообладателях ранее учтенных объектов, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН (в рамках изменений 218-ФЗ, касающихся выявления собственников ранее учтенных

объектов недвижимости);

- предусмотрено внесение в ЕГРН сведений о кадастровых номерах смежных земельных участков (п.24);
- уточнен порядок внесения в ЕГРН сведений об изменении кадастровой стоимости (п. 26);
- предусмотрено внесение записей об арестах (запрещениях) даже при отсутствии регистрации права на объект в ЕГРН (п. 69);
- урегулирован порядок присвоения статусов «архивные» / «актуальные» сведениям кадастра недвижимости на основании судебных актов (п.169);
- урегулирован порядок изменения статуса сведений с «актуальные незасвидетельствованные» на «актуальные», виды сведений, в отношении которых такое изменение возможно с учетом ответа на межведомственный запрос Росреестра и без такого запроса (п. 213);
- установлена возможность снятия с кадастрового учета земельного участка, учтенного до 01.03.2008, на основании обращения правообладателя или уполномоченного органа (без направления Росреестром межведомственного запроса).



Руководящая практика судов

Верховный Суд актуализировал разъяснения норм ГПК РФ, регламентирующих производство в судах апелляционной и кассационной инстанций

[Постановление Пленума ВС РФ от 22.06.2021 № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»](#)

[Постановление Пленума ВС РФ от 22.06.2021 № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции»](#)

Во многом Постановление Пленума ВС РФ о производстве в судах апелляционной инстанции повторяет разъяснения ВС РФ 2012 года. Вместе с тем в разъяснения включены также новые положения, отражающие изменения в гражданском процессуальном законодательстве после 2012 года.

Например, конкретизированы требования ГПК РФ о наличии у представителей высшего юридического образования (п. 8). Так, диплом для участия в суде не потребует патентным поверенным, арбитражным управляющим, представителям профсоюзов, прокурору, а также законным представителям и представителям организаций, действующим в пределах полномочий, предусмотренных федеральным законом, иным нормативным правовым актом или учредительными документами. Такие должностные лица должны предоставить документы, подтверждающие их статус. При этом копия документа об образовании или ученой степени должна быть заверена нотариально либо учреждением и организацией, от которых исходит соответствующий документ, организацией, в которой представитель работает, или судьей, в чьем производстве находится дело.

Также ВС РФ дал более четкие и конкретные разъяснения об исчислении срока на апелляционное обжалование, учел положения закона о том, что в сроки, исчисляемые днями, не включаются выходные и нерабочие праздничные дни (п. 16), а также разъяснил особенности исчисления сроков обжалования при подаче апелляционной жалобы в электронной форме – дата подачи жалобы в этом случае будет определяться датой и временем поступления жалобы в соответствующую информационную систему (абз. 2 п. 18).

В п. 17 уточнен порядок исчисления срока на апелляционное обжалование решений мировых судей и решений по делам, рассмотренным в порядке упрощенного судопроизводства. Срок на апелляционное обжалование указанных решений исчисляется со дня, следующего за днем принятия этих решений, а в случае изготовления мотивированного решения – со дня, следующего за днем составления мотивированного решения.

Кроме того, конкретизированы и структурированы разъяснения о порядке рассмотрения вопросов восстановления процессуального срока на апелляционное обжалование и об обоснованиях его восстановления (п.п. 19-22).

ВС РФ указано, что вопросы восстановления процессуального срока в упрощенном производстве разрешаются судьей единолично без проведения судебного заседания. Уважительные причины пропуска срока на обжалование разделены на несколько групп: 1) объективные обстоятельства, воспрепятствовавшие совершению процессуальных действий (например, землетрясение, эпидемия), 2) обстоятельства, связанные с личностью заявителя (например, тяжелая болезнь), 3) семейные обстоятельства, 4) иные обстоятельства, затруднившие своевременную подачу жалобы. Также ВС РФ указал на непривлечение судом лица, подающего жалобу, к участию в деле как на уважительную причину пропуска срока на обжалование.

Также, учитывая возложение обязанности по рассылке апелляционных жалоб и приложенных документов на самого заявителя, ВС РФ привел перечень документов, подтверждающих выполнение заявителем этой обязанности. Так, подтвердить направление апелляционной жалобы и приложений к ней можно квитанцией об отправлении заказного письма, отчетом об отправлении письма по электронной почте (при согласии на обмен документами по электронной почте участников процесса), документами, подтверждающими передачу документов оператору почтовой связи, а также распиской в получении документов (п. 23).

Кроме того, п. 31 предусматривается порядок перехода из гражданского в административное судопроизводство в случае, если в ходе подготовки судом

апелляционной инстанции будет установлено, что спор между сторонами нужно рассматривать в порядке административного судопроизводства.

В п. 33 разъяснены условия и порядок приостановления исполнения судебного акта. Исполнение судебного акта приостанавливается при условии обоснования заявителем невозможности или затруднительности поворота исполнения.

В отдельные разделы выделены разъяснения полномочий суда апелляционной инстанции по результатам рассмотрения дела (пункты 52-61), а также разъяснения, касающиеся постановления суда апелляционной инстанции и протокола судебных заседаний апелляционной инстанции, включая разъяснение о правилах ведения аудиозаписи в судебном заседании (пункты 62-66).

В заключительном разделе (пункты 73–77) содержатся важные для практики разъяснения о распределении судебных расходов после рассмотрения дел судом апелляционной инстанции, о пересмотре апелляционных определений по новым и вновь открывшимся обстоятельствам, о вынесении дополнительных и частных определений суда апелляционной инстанции, а также о порядке выдачи исполнительных листов после рассмотрения дела судом апелляционной инстанции.

В связи с принятием новых разъяснений Постановление Пленума ВС РФ от 19.06.2012 № 13 признано утратившим силу.

## **Разъяснения о порядке производства в суде кассационной инстанции**

Разъяснения, данные ВС РФ, существенно актуализировали ранее действующее Постановление Пленума ВС РФ от 11.12.2012 № 29 о применении норм гражданского процессуального законодательства в суде кассационной инстанции.

Так, в свете недавних изменения в ГПК РФ в части кассационного обжалования в п. 7 разъяснений указано, что кассационная жалоба по общему правилу подается в кассационный суд через суд первой инстанции, кассационные жалобы, поданные в кассационный суд, подлежат направлению в суд первой инстанции для совершения необходимых процессуальных действий. Вместе с тем в целях процессуальной экономии кассационная жалоба может быть подана напрямую в кассационный суд, если гражданское дело уже принято к производству кассационным судом.

Подтверждать направление или вручение лицам, участвующим в деле, кассационной жалобы и приложений к ней можно будет квитанцией об отправлении заказного письма, отчетом об отправлении письма по электронной почте, если адрес указан лицом и имеется в материалах дела, а также распиской в получении документов (п. 8).

Также ВС РФ разъяснил порядок исчисления срока на кассационное обжалование (п. 12), а также особенности исчисления сроков

обжалования при подаче кассационной жалобы в электронной форме – дата подачи жалобы в этом случае будет определяться датой и временем поступления жалобы в соответствующую информационную систему (п. 13).

Кроме того, в п. 20 указаны последствия восстановления срока на апелляционное обжалование и подачи апелляционной жалобы в отношении судебного акта, в отношении которого поданы и не рассмотрены кассационные жалобы. В этом случае кассационный суд возвращает кассационные жалобы заявителям.

Если же суд апелляционной инстанции отменяет судебный акт и направляет дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции и суд приступает к его рассмотрению, то при подаче на апелляционное определение кассационной жалобы суд первой инстанции будет обязан приостановить производство по делу и направляет кассационную жалобу с делом в кассационный суд (п. 20).

Согласно разъяснениям, указанным в п. 29, при производстве по делу в суде кассационной инстанции также возможен переход к рассмотрению дела по правилам административного судопроизводства, о чем кассационный суд выносит определение.

В связи с принятием новых разъяснений Постановление Пленума ВС РФ от 11.12.2012 № 29 признано утратившим силу.

## Верховный Суд РФ утвердил разъяснения правил о досудебном порядке урегулирования споров

[Постановление Пленума ВС РФ от 22.06.2021 № 18 «О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства»](#)

Новые разъяснения призваны обеспечить единообразие практики применения законодательства о досудебном урегулировании споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства.

Верховный Суд РФ в п. 1 дал определение досудебного урегулирования и пояснил, что под ним понимается не только самостоятельная деятельность сторон спора (переговоры, соблюдение претензионного порядка), но и также деятельность с привлечением третьих лиц (медиаторы, финуполномоченные) и обращением в государственные органы для разрешения спора в административном порядке.

Верховный суд подробно объяснил, по каким спорам необходимо соблюдать досудебный порядок, а где он является необязательным (пункты 2-3), а также разъяснил порядок направления претензий при последующем предъявлении требований несколькими истцами или к нескольким ответчикам (пункты 7-8).

Если правопродшественник уже подал претензию, то правопреемник может не соблюдать обязательный досудебный порядок (п. 9). Также ВС РФ уточнил, что при предъявлении встречного иска, а также при вступлении третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, соблюдение досудебного порядка не требуется (пункты 9, 24).

ВС РФ разъяснил порядок направления претензий, а также допустил направление претензий через электронную почту, соцсети и мессенджеры, но только в случае, если стороны договорились об этом в соглашении, либо если такой способ общения является обычной деловой практикой для сторон по спору (пункты 12-13).

Также уточнены последствия указания в претензии ошибочных сумм, заявление в претензии только требования по основному долгу (пункты 14-15), а также требования к документам, прикладываемым к претензии (п. 17).

ВС РФ указал на последствия несоблюдения досудебного урегулирования споров (пункты 21-22), а также разъяснил, что изменение требований при рассмотрении дела не требует соблюдения досудебного порядка (п. 23).

Кроме того, в самостоятельных разделах рассмотрены вопросы досудебного регулирования отдельных категорий споров, возникающих из гражданских правоотношений (например, споры об изменении или расторжении договоров, перевозка грузов, пункты 29-33), урегулирования споров финуполномоченным (пункты 34-42), а также отдельные вопросы досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке арбитражного судопроизводства (пункты 43-48).

Президиум Верховного Суда РФ обобщил судебную практику по спорам, связанным с возведением зданий и сооружений в охранных зонах трубопроводов и в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов

## Обзор судебной практики по спорам, связанным с возведением зданий и сооружений в охранных зонах трубопроводов и в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов, утв. Президиумом ВС РФ 23.06.2021

В новом Обзоре в целях обеспечения единообразия судебной практики в переходный период до принятия Постановлением Правительства РФ положения об охранных зонах трубопроводов и положения и зонах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов, помимо вопросов о порядке установления границ охранных зон трубопроводов (пункты 1-2) и о возмещении убытков в связи со сносом построек, расположенных в охранных зонах (пункты 10-13), отражены следующие правовые позиции:

- до дня установления зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов строительство, реконструкция зданий, сооружений в границах минимальных расстояний до указанных трубопроводов допускается только по согласованию с собственником трубопровода или уполномоченной им организацией (п. 3);
- не является самовольной постройка, возведенная в охранной зоне трубопровода или в пределах минимальных расстояний до магистрального или промышленного трубопровода, если лицо не знало и не могло знать о действии ограничений в использовании земельного участка (п. 5);
- решение суда о сносе строения, расположенного в границах минимальных расстояний до магистрального или промышленного трубопровода, принятое до 04.08.2018, может быть пересмотрено по новым обстоятельствам в соответствии с п. 6 ч. 4 ст. 392 ГПК РФ, п. 6 ч. 3 ст. 311 АПК РФ, если при его вынесении не устанавливались обстоятельства, связанные с наличием или отсутствием осведомленности собственника такого строения о существовании ограничений в использовании земельного участка, либо установлено, что он не знал и не мог знать о наличии данных ограничений (п. 6);
- объекты недвижимости, находящиеся в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов, сведения о которых не внесены в ЕГРН, сносу не подлежат (п. 7);
- не подлежат сносу объекты, расположенные в границах минимальных расстояний до магистральных и промышленных трубопроводов, сведения о которых внесены в ЕГРН, в случаях, если возможно приведение этих объектов в соответствие с ограничениями использования участка (п. 9).



## Текущая практика судов

---

Переход прав и обязанностей арендодателя ввиду заключения договора купли-продажи земельного участка не может ухудшать положение арендатора и лишать его права на возврат обеспечительного платежа – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 18.06.2021 № 306-ЭС21-4034 по делу № А65-27473/2019](#)

**Фактические обстоятельства:** Между ИП (арендодатель) и Обществом (арендатор, Истец) заключен договор аренды недвижимости. Компания (новый арендодатель, Ответчик) и ИП заключили договор купли-продажи доли земельного участка с нежилым помещением. Компания направила в адрес Общества письмо с требованием вернуть помещение по акту приема-передачи, в связи с чем Обществом и Компанией заключено соглашение о расторжении договора аренды. В соглашении стороны согласовали, что Компания выплачивает Обществу денежные средства в качестве отступного, которое прекращает все обязательства по договору, кроме обязательств, вытекающих из ненадлежащего исполнения договора ИП до продажи помещения, и обязательства ИП по возврату обеспечительного платежа.

В соглашении Компания подтвердила, что обеспечительный платеж Компании от ИП не передавался. Претензии по ненадлежащему исполнению договора продажи помещения и по возврату обеспечительного платежа арендатор должен предъявлять непосредственно ИП. Истец обратился в суд с иском к ИП о взыскании обеспечительного платежа. Решением суда отказано в удовлетворении иска, поскольку суд установил, что обеспечительный платеж находится у нового собственника помещения. Общество обратилось с иском к Компании. Суды трех инстанций отказали в удовлетворении требований в связи с тем, что факт нахождения обеспечительного платежа у Компании не доказан.

**Правовая позиция ВС РФ:** Суды не оценили пункт соглашения, в котором Общество и Компания, по сути, согласовали уступку требования новым собственником к ИП, возникающего из договора купли-продажи, в связи с наличием прав третьих лиц на предмет договора. При этом в рамках спора Общества и ИП судами установлено отсутствие у Компании требования к ИП. В связи с этим ВС РФ указал, что судами в такой ситуации должен быть разрешен вопрос о том, освобождает ли нового собственника совершенная им уступка требования к ИП Обществу от требования о возврате Обществу обеспечительного платежа в условиях признания судами этого требования несуществующим.

ВС РФ обратил внимание нижестоящих судов на то, что смена одной стороны в договоре, осуществленная без согласия другой стороны, по общему правилу не может ухудшать положение последней. В данном случае переход прав и обязанностей арендодателя ввиду заключения договора купли-продажи земельного участка не может ухудшать положение Общества и лишать его права на возврат обеспечительного платежа. Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Верховный суд РФ напомнил о важности определения момента окончания строительства для целей привлечения к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ за строительство без разрешения

[Определение СКЭС ВС РФ от 03.06.2021 № 308-ЭС21-1175 по делу № А63-4865/2020](#)

**Фактические обстоятельства:** Постановлением Министерства Общество было привлечено к административной ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ, за осуществление строительства без соответствующего разрешения. Не согласившись с постановлением, Общество обратилось в суд к Министерству о признании незаконным и отмене постановления. При рассмотрении спора судами было установлено, что Обществом возведен склад в отсутствие разрешения на строительство, в связи с чем суды пришли к выводу о наличии в действиях Общества состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ, и отказали Обществу в удовлетворении заявленных требований.


**Правовая позиция ВС РФ:** «Объективной стороной указанного административного правонарушения является совершение лицом, осуществляющим строительную деятельность, текущих действий по осуществлению строительства (реконструкции) объекта капитального строительства при отсутствии разрешения на строительство только в течение периода, пока осуществляемая с нарушением закона деятельность не будет прекращена или нарушение не будет устранено», – указал Верховный Суд РФ.

Противоправное деяние, предусмотренное ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ, считается оконченным в момент прекращения осуществляемой с нарушением закона деятельности по строительству (реконструкции) объекта, т.е. после завершения строительных работ по строительству (реконструкции) объекта или в момент получения разрешения на строительство. Для целей привлечения к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ существенное значение имеют обстоятельства, связанные с моментом прекращения строительства спорного объекта, установление которых необходимо в целях проверки соблюдения срока давности привлечения к административной ответственности.

ВС РФ отметил, что строительство спорного объекта Обществом было завершено в 2014 году, что не было учтено нижестоящими судами при проверке соблюдения срока давности привлечения к административной ответственности в 2020 году. Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.



ProLegals Group  
г. Москва, ул. Покровка, д. 30  
телефон: +7 495 114 52 30  
[welcome@infralex.ru](mailto:welcome@infralex.ru)  
Метро "Чистые пруды" и "Курская"

A watercolor painting of a street scene in Moscow, showing a row of classical buildings with columns and a red car in the foreground.

Картина: Родзин Д.Г. «Покровка» (2005)  
URL: <https://rodzin-art.com/stankovaya-zhivopis-i-grafika/photo/pokrovka>