

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Май 2024

# Оглавление

---

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	15
<u>Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения</u>	17
<u>Правовые акты Москвы</u>	19
<u>Руководящая практика судов</u>	21
<u>Текущая практика судов</u>	24
<u>Информация о ProLegals Group</u>	26

Картина на обложке: Врубель М.А. «Сирены», фрагмент (1900)  
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 май 2024 года.

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

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

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

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

## Деловые новости рынков

---

## Деловые новости рынков

### Инвесторы в апреле потратили на покупку недвижимости не менее 65 млрд рублей

Источник: [Ведомости](#)

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость (без учета площадок под строительство жилья) в России в апреле 2024 г. составил 65,1 млрд руб., говорится в отчете консалтинговой компании CORE.XP. Это, по ее данным, сопоставимо с результатами всего I квартала этого года – тогда компании потратили на покупку офисов, складов и торговых центров 68,2 млрд руб. Как утверждают эксперты, высокие результаты апреля были обеспечены несколькими крупными сделками.

### «Газпром» продаст часть недвижимости в Москве из-за переезда в Петербург

Источник: [Ведомости](#)

«Газпром» выставит на продажу часть недвижимого имущества в Москве в связи с завершением переезда в Санкт-Петербург. Речь идет о шести комплексах офисного, производственного и гостиничного назначения в различных районах столицы. Бизнес-центры «Газпрома» на улицах Строителей и Новочеремушкинской занимают 7695 кв. м и 11 163 кв. м соответственно. На продажу также выставлена производственно-техническая база на улице Обручева на 25 001 кв. м и санаторно-курортный комплекс «Империал Парк отель & Спа» на 139 номеров в деревне Рогозинино в Новой Москве. Рыночная стоимость объектов оценивается экспертами в размере от 7 до 12 млрд рублей.



## Деловые новости рынков

Примерно треть сделок с офисами Москвы за последние четыре месяца закрыли госструктуры

Источник: [Ведомости](#)

С начала года различные государственные структуры арендовали и приобрели в Москве 62 000 кв. м офисов, говорится в отчете консалтинговой компании CORE.XP. По ее подсчетам, это примерно 36% от всех сделок в данном сегменте. Она также делает выводы, что в этом году доля транзакций с участием госструктур по сравнению с 2023 г. увеличилась в 2,7 раза. В целом представители государственных организаций постепенно занимают ведущее положение на офисном рынке столицы, делают вывод в CORE.XP. Для сравнения: в прошлом году доля таких сделок составляла 13%, а в 2020–2022 гг. – и вовсе 4%.

Рядом с Красным Селом появится жилой комплекс на 1,5 млн кв. м

Источник: [Ведомости](#)

Девелоперская компания Glogax выкупила 174 га в деревне Михайловке, которая находится недалеко от Красного Села в Ленинградской области. Компания планирует построить на этой территории масштабный жилой проект комфорт-класса общей площадью более 1,5 млн кв. м. Там появится примерно 28 000 квартир на 952 000 кв. м, остальное – объекты инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и проч.). Проект будет реализовываться в несколько очередей, завершить его полностью компания намерена к концу 2033 г.

С начала года объем инвестиций в площадки под строительство жилья вырос в 2,5 раза

Источник: [Коммерсантъ](#)

Вопреки негативным ожиданиям участников девелоперского рынка, в начале 2024 года объем сделок по покупке участков под строительство жилья вырос в 2,5 раза, до 92 млрд руб. Таким образом застройщики пытаются реинвестировать средства, полученные ими во время рекордных продаж квартир в предыдущие годы. Но активность девелоперов на земельном рынке может резко смениться затишьем, поскольку сложно гарантировать высокий спрос россиян на жилье в новостройках после ожидаемой трансформации льготных программ ипотеки.

## Деловые новости рынков

### Ozon закроет одну из крупнейших в этом году сделок на рынке складов

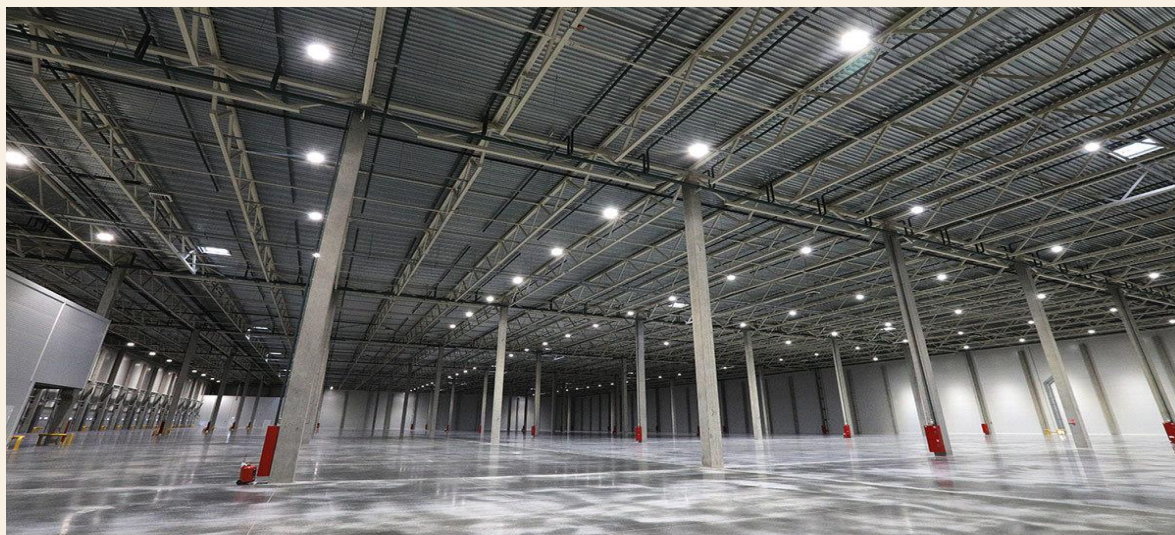
Источник: [Ведомости](#)

Инвесткомпания Central Properties и девелоперская группа МБМ договорились о строительстве крупного складского комплекса в Нижнем Новгороде. Площадь логотерритория составит примерно 149 000 кв. м. После введения объекта в эксплуатацию в конце 2025 г. комплекс будет внесен в закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) под управлением Parus Asset Management (входит в Central Properties), а его паи будут предложены для приобретения инвесторам. Площади в данном комплексе арендует Ozon. Решение об аренде новых площадей связано с увеличивающимся спросом на услуги онлайн-ритейлера.

### Владелец логотерритория «Южные ворота» построит еще один крупный объект в Подмоскowie

Источник: [Ведомости](#)

Девелопер Instone Development приобрел 73 га в деревне Житнево в Домодедовском районе Подмоскowie. На этой территории строительство в формате light industrial логотерритория «Гранат» на 250 000 кв. м. Сам комплекс будет строиться в несколько очередей, первая из них включает два корпуса на 22 000 кв. м. Ввести весь объект в эксплуатацию планируется к 2030 г. Инвестиции в строительство логотерритория составят около 18 млрд руб.



# Деловые новости рынков

## HeadHunter начал переговоры о смене штаб-квартиры

Источник: [РБК](#)

Рекрутинговый сервис HeadHunter ведет переговоры с AFI Development об аренде у нее около 10 тыс. кв. м в бизнес-центре AFI2B, который находится на 2-ой Брестской улице, рядом со станцией метро «Белорусская».

Консультанты указывают, что сделка еще не закрыта, однако, находится на продвинутой стадии. Если сделка будет закрыта, то она станет крупнейшей на столичном офисном рынке с начала года с точки зрения аренды.

## «Тинькофф» может выкупить здания Центрального телеграфа в центре Москвы

Источник: [Ведомости](#)

«Тинькофф» договаривается с кипрской Riverstretch Trading & Investments о приобретении у нее зданий Центрального телеграфа на Тверской улице в центре Москвы. По словам консультантов, стороны

достигли всех принципиальных договоренностей, еще один добавляет, что обязывающие договоры должны быть подписаны в ближайшие три месяца.

## «Галс Девелопмент» может первым из крупных застройщиков начать работать в Крыму

Источник: [Коммерсантъ](#)

«Галс Девелопмент» готовится начать работать в Крыму. Это первый известный случай, когда в регион, вошедший в состав России десять лет назад, приходит системный игрок индустрии жилищного строительства. Ранее заметные на федеральном рынке застройщики не стремились осваивать площадки на полуострове,

опасаясь западных санкций. Участники рынка допускают, что стимулом мог стать тот факт, что в мае ВТБ начал выдавать в Крыму ипотечные кредиты. Не исключено, что банк хочет передать девелоперу свои непрофильные активы в Крыму, как уже ранее делал с землями в Подмосковье.

## Рынки коммерческой недвижимости сохраняют стабильность

Источник: [Коммерсантъ](#)

Майские заморозки привели к сокращению посещаемости торгцентров крупнейших городов в первой половине мая на 2–3% год к году. Негативный тренд пока не заставил арендаторов пересматривать планы развития, и консультанты рассчитывают на снижение вакантности. В сегменте стрит-ритейла сезонное затишье, но сокращения ставок аналитики не ждут. Обратная ситуация на офисном рынке, где нехватка площадей при высоком спросе позволяет прогнозировать рост арендных цен в Москве и Санкт-Петербурге на 3–5%. Но реализовать лоты частных инвесторов, массовый выход которых в экспозицию ожидается во втором полугодии, может быть непросто.

## Владелец торговых центров «Акварель» закрыл сделку по покупке БЦ «Метрополис»

Источник: [Ведомости](#)

Инвестиционный холдинг «Кама капитал» выкупил у американского фонда Hines Russia & Poland Fund и чешской PPF Real Estate бизнес-центр «Метрополис» (110 000 кв. м), расположенный на Ленинградском шоссе рядом со ст. м. «Войковская». Сделка ранее получила одобрение правительственной комиссии. Согласно ее условиям компания, на балансе которой и находится данный комплекс, должна быть переведена в Россию (сейчас она зарегистрирована на Кипре).



# Законотворчество

---

## Правительство предложило скорректировать земельные и градостроительные правоотношения

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

Правительство РФ внесло в Государственную думу законопроект, направленный на упорядочивание земельных и градостроительных отношений, а также на уточнение порядка регистрации прав на недвижимость.

В частности, законопроектами предусмотрено:

- введение обязанности по окончании строительства на земельных участках зданий, сооружений или их реконструкции осуществлять действия по их государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на них (на помещения, машино-места в таких зданиях, сооружениях);
- введение обязанности собственников земельных участков и иных лиц использовать объекты капитального строительства в соответствии с установленным целевым назначением и видом разрешенного использования земельных участков;
- возможность выдачи в ходе государственного земельного надзора предписания об устранении нарушения по результатам проведения (надзорного предприятия) в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований;
- приостановление государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета в случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом сделки;
- установление обязанности застройщика представлять в Росреестр заявления о государственной регистрации права собственности дольщиков на помещения и машино-места в многоквартирных домах;
- введение обязанности юридических лиц представлять заявления о государственной кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к ним документы исключительно в электронном виде;
- расширение перечня случаев, в которых кадастровый инженер вправе обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета от имени правообладателя объекта недвижимости без доверенности.

## Предлагается установить предельный срок освоения земельных участков

### [Проект Федерального закона № 634000-8](#)

В Земельный кодекс РФ предлагается ввести понятие «освоение земельного участка из состава земель населенных пунктов», под которым понимается одно или несколько мероприятий, выполнение которых необходимо для приведения земельного участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Законопроектом предусмотрен предельный срок для такого освоения – не более трех лет.

Указанные положения предлагается распространить также на садовые и огородные земельные участки.

Признаки неиспользования земельных участков будут устанавливаться Правительством РФ.

## Внесен законопроект о праве дольщиков открывать счета эскроу без личного присутствия

### [Проект Федерального закона № 625978-8](#)

В соответствии с законопроектом кредитные организации будут вправе открывать клиентам - физическим лицам без их личного присутствия счет эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

Также заявление об открытии счета эскроу и (или) договор счета эскроу должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью или усиленной неквалифицированной электронной подписью.

Возможность открытия счетов эскроу без личного присутствия предусмотрена в ряде случаев, а именно если физическое лицо было идентифицировано с использованием информационных систем органов государственной власти, Социального фонда России, ФОМС или государственной информационной системы, определенной Правительством РФ.

Как указывается в пояснительной записке, целью законопроекта является повышение доступности финансовых услуг для физических лиц, приобретающих жилье в новостройках, и стимулирование продаж жилья, реализуемого застройщиками по договорам участия в долевом строительстве.

# Законотворчество

## Ответственность по ДДУ предложили унифицировать

### [Проект Федерального закона № 635611-8](#)

Законопроектом предлагается установить исчерпывающий перечень применяемых к застройщику мер гражданско-правовой ответственности (неустойки (пени), проценты, штрафы) по договору участия в долевом строительстве в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ, тем самым исключив применение к данным отношениям законодательства о защите прав потребителей.

При этом законопроект адаптирует размеры подлежащих уплате участнику долевого строительства неустоек за нарушение требований к качеству объектов долевого

строительства с учетом сложившейся социально-экономической ситуации, а также устраняет правовую неопределенность в части размера неустойки за нарушение сроков удовлетворения требований о соразмерном уменьшении цены договора и о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов).

Законопроектом также предусмотрено снижение размера штрафа от суммы, присужденной за нарушение договорных обязательств, до 5%.

## Сведения о границах КРТ предложили вносить в ЕГРН в обязательном порядке

### [Проект Федерального закона № 635075-8](#)

Как отмечают авторы законопроекта, на текущий момент наблюдается крайне низкая осведомленность граждан о включении дома в границы КРТ даже в случае приобретения недвижимости после принятия решения о реализации КРТ.

Законопроектом предлагается установить обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления,

принявших решение о реализации проекта комплексного развития территорий, направлять в Росреестр сведения о границах таких территорий.

В свою очередь, Росреестр будет включать данные сведения в выписку ЕГРН, что позволит гражданам при ее запросе получить одновременно информацию о факте включения объекта недвижимости в границы КРТ.

# СУДЕБНЫЕ УСТАВЫ

20 НОЯБРЯ 1864 ГОДА,

СЪ ИЗЛОЖЕНИЕМЪ РАЗСУЖДЕНІЙ, НА КОИХЪ ОНИ ОСНОВАНЫ,

ИЗДАННЫЕ ГОСУДАРСТВЕННОЮ КАНЦЕЛЯРІЕЮ.

## Законодательство

---

Второе дополненное издание.

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГЪ.

1867.

# Законодательство

Вступили в силу изменения об особенностях государственной регистрации прав в отношении недвижимости, сведения о которой составляют государственную тайну

[Федеральный закон от 02.11.2023 № 509-ФЗ «Об особенностях оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

С 1 мая 2024 вступили в силу законодательные изменения, устанавливающие, что содержащиеся в подготовленных в результате выполнения кадастровых работ документах и подлежащие внесению в ЕГРН сведения об объекте недвижимости, а также о лице, которому предоставлен объект недвижимости, не должны приводить к разглашению сведений об объекте недвижимости, составляющих государственную тайну.

Закон создает два типа засекреченных недвижимых вещей, которые условно можно разделить на:

- «секретные» недвижимые вещи - объекты недвижимости, для регистрации права собственности на которые предоставляются содержащие гостайну документы, и объекты, внесение сведений в ЕГРН о которых может привести к разглашению гостайны. В отношении данных объектов недвижимости может быть зарегистрировано только право собственности РФ.
- «сверхсекретные» недвижимые вещи – объекты недвижимости, находящиеся в государственной собственности, в отношении которых не осуществляется государственный кадастровый учет и которые не подлежат государственной регистрации. Право собственности на данные объекты считается возникшим в силу федерального закона. Их перечень будет определен Правительством РФ.

Представляется, что эти положения вступают в противоречие со ст. 131 ГК РФ, закрепляющей регистрацию права собственности на объекты недвижимости в качестве основания возникновения права собственности. Однако некоторые объекты недвижимости, относящиеся к указанным категориям, могут относиться к объектам, изъятым из оборота, для которых государственная регистрация не имеет практического значения.

Вместе с тем данные изменения следуют общей тенденции ограничения доступа к сведениям о зарегистрированных правах.

# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

# Подзаконные акты РФ

Утверждены правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства

[Постановление Правительства Российской Федерации от 17.05.2024 № 614](#)

Так, Постановлением Правительства определены правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства (ОКС), утвержден состав сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель ОКС и представляемых в форме эл. документов, и требования к форматам указанных эл. документов.

Также Постановлением предусмотрено, в частности:

- понятие «формирование информационной модели ОКС»;
- формирование и ведение информационной модели ОКС обеспечивается застройщиком,

техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, лицом, ответственным за эксплуатацию ОКС;

- размещение информационной модели ОКС осуществляется в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности субъекта РФ;
- установление форматов для электронных документов: ODT; PDF/A; ODS; LandXML; IFC.



# Правовые акты Москвы

---

## В Москве установлены ограничения на выдачу разрешений на строительство

[Письмо Москомэкспертизы МКЭ-4-172409-409124 от 15.05.2024](#)

15.05.2024 Москомэкспертизой подписано информационное письмо, которым устанавливаются ограничения по выдаче разрешений на строительство (РСН) в случаях, если в проектной документации предусмотрены однокомнатные квартиры менее 28 кв.м. и двухкомнатные квартиры менее 44 кв.м.

Указанные меры не распространяют свое действие на нежилые помещения.

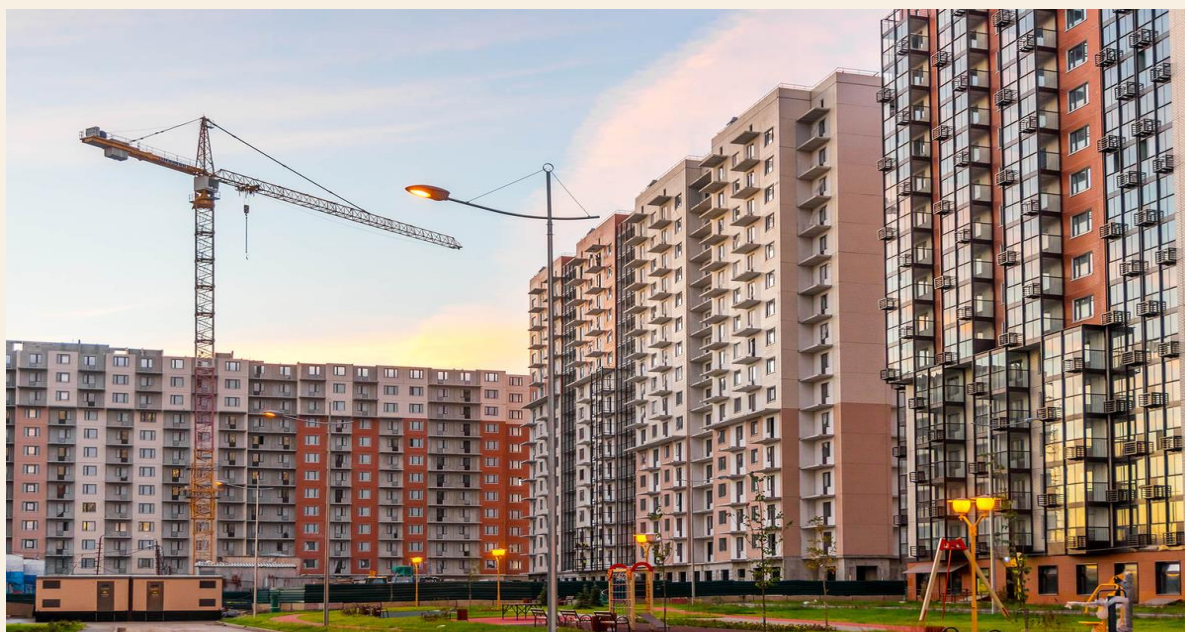
Ограничения по выдаче РСН не коснутся тех застройщиков, в отношении которых по состоянию на 07.05.2024 имеется положительное заключение экспертизы проектной документации, сведения о котором внесены в единый гос. реестр

заключений экспертизы и (или) выдано РСН.

При нарушении указанных требований Москомэкспертиза будет выдавать отрицательные заключения на строительные проекты.

Кроме того, Мосгосстройнадзор будет следить за соблюдением норм по минимальным площадям жилых помещений на всех стадиях от выдачи разрешения на строительство до ввода объектов в эксплуатацию.

Данное письмо направлено на пресечение практики застройщиков по проектированию и строительству многоквартирных домов с «микроквартирами».



## Руководящая практика судов

---

## Президиум Верховного Суда РФ утвердил первый в 2024 году Обзор судебной практики

[Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 \(2024\), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.05.2024](#)

В новом Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ отражены следующие правовые позиции:

- при разрешении спора о возмещении вреда, причиненного недра, постановление по делу об административном правонарушении о привлечении лица (ответчика) к административной ответственности за пользование недрами без лицензии, вынесенное административным органом, не освобождает истца от бремени доказывания оснований и размера возмещения вреда (п. 3);
- регулирование вопроса исчисления размера ущерба, причиненного окружающей среде, специальным отраслевым законодательством не отнесено к полномочиям органов местного самоуправления (п. 31);
- изменение категории объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду, исключающее необходимость получения разрешения на выброс вредных веществ в атмосферный воздух, не является основанием для освобождения юридического лица,

эксплуатирующего такой объект, от административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 8.21 КоАП РФ, за осуществление выброса вредных веществ в атмосферный воздух или вредное физическое воздействие на него без специального разрешения, допущенное до изменения категории соответствующего объекта (п. 35).

Также ВС РФ обратил внимание на то, что по обособленным спорам в банкротстве размер госпошлины исчисляется по общим правилам в соответствии с п. 1 ст. 333.21 НК, т.е. зависит от суммы требования.

Дополнительно ВС РФ напомнил, что с 5 января 2024 вступили в силу поправки к АПК РФ, в соответствии с которыми определение об обеспечении иска обжалованию не подлежит, однако лицо, участвующее в деле, может обратиться с ходатайством о его отмене. Согласно ч. 5 ст. 97 АПК, в апелляционном порядке можно обжаловать только определение об отмене обеспечения иска и об отказе в отмене обеспечения иска.



## Президиум Верховного Суда РФ утвердил Обзор судебной практики разрешения споров о банкротстве за 2023 год

[Обзор судебной практики разрешения споров о несостоятельности \(банкротстве\) за 2023 год, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.05.2024](#)

В Обзоре судебной практики разрешения споров о банкротстве ВС РФ отражены следующие правовые позиции, в том числе по банкротству застройщиков:

- в рамках дела о банкротстве застройщика применяется Закон о банкротстве без учета изменений, внесенных Законом № 151-ФЗ, если до 27.06.2019 (даты вступления в силу Закона № 151-ФЗ) начаты расчеты с кредиторами, в том числе переданы объект незавершенного строительства и обязательства застройщика другому лицу (п. 9);
- требования граждан, вытекающие из зарегистрированных ДДУ, включаются в реестр застройщика самим арбитражным управляющим, а исключаются из реестра в судебном порядке на основании его заявления (или заявления иного заинтересованного лица) (п. 10);
- замена денежного требования на требование о передаче жилого помещения не изменяет правовое положение участника строительства (п. 11);
- поддержка государством участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов гарантирует равную степень защиты как гражданам, претендующим на получение от застройщика - банкрота жилых помещений по действующим договорам участия в долевом строительстве, так и гражданам, расторгшим такие договоры и претендующим на получение денежных выплат (п. 12);
- неденежное погашение требований участников строительства должно учитываться при расчете процентов по вознаграждению конкурсного управляющего (п. 13).



## Текущая судебная практика

---

## ВС РФ разрешил спор об установлении публичного сервитута

[Определение СКЭС ВС РФ от 13.05.2024 по делу № А41-83261/2022 \(305-ЭС23-29621\)](#)

**Фактические обстоятельства:** В рамках договора технологического присоединения АО «Газпром газораспределение» (Компания) осуществляет подключение к сети газораспределения складского комплекса ИП Ереминой С.И. В сентябре 2020 года Компания направила ходатайство об установлении публичного сервитута в целях размещения линейных объектов системы газоснабжения. Рассмотрев ходатайство, Администрация опубликовала в газете сообщение о возможном установлении публичного сервитута, после чего установила публичный сервитут сроком на 10 лет в отношении части земельного участка с категорией «земли сельскохозяйственного назначения», видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства». Не согласившись с Постановлением, АО «Совхоз имени Ленина» обратилось в суд с требованием о признании его незаконным.

Суды трех инстанций исходили из того, что Компанией соблюдены требования к форме заявления об установлении публичного сервитута, указаны сведения, необходимые для рассмотрения и принятия соответствующего решения. Также суды указали, что материалами дела подтверждена необходимость использования земельного участка в целях размещения линейного объекта системы газоснабжения. Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, АО «Совхоз имени Ленина» обратилось с кассационной жалобой в ВС РФ, указав, что сервитут предполагает строительство газопровода прямо в месте расположения инженерного сооружения системы мелиорации, а сам земельный участок относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям.

**Правовая позиция ВС РФ:** Суды не оценили доводы Совхоза о том, что в обоснование необходимости установления сервитута на земельном участке отсутствуют расчеты, касающиеся наиболее целесообразного способа установления сервитута, отсутствует информация о протяженности инженерного сооружения, границах охранной зоны газопровода, а также согласованный с собственником земельного участка проект о реконструкции расположенного на нем мелиоративного сооружения при строительстве газопровода. Коллегия отметила, что суды не выносили на обсуждение сторон вопросы о предоставлении заключения специалиста или привлечении в качестве третьего лица органа, уполномоченного для дачи пояснений по техническим требованиям к осуществлению деятельности на земельном участке, принимая во внимание, что он относится к особо ценным продуктивным сельхозугодьям. Судам необходимо было проверить, приложение Компанией в комплекте с ходатайством документов, обосновывающих возможность продолжения использования земельного участка Совхозом в соответствии с его разрешенным целевым назначением. В установлении публичного сервитута должно быть отказано при отсутствии обоснования его установления.

Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Арендатор имущества, закрепленного за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения, не вправе требовать передачи ему арендуемого имущества по правилам о льготной приватизации – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 13.05.2024 по делу № А40-46642/2023 \(305-ЭС23-30225\)](#)

**Фактические обстоятельства:** В 2012 году между ФГУП «ПромЭкс» (арендодатель) и ООО «Тройка» (арендатор) по результатам аукциона заключен договор аренды нежилых помещений в здании, находящемся в хозяйственном ведении арендодателя, для использования под общественное питание. С 2021 года ФГУП «ФТ-Центр» является правопреемником ФГУП «ПромЭкс». Во исполнение плана приватизации прекращено право хозяйственного ведения предприятия «ФТ-Центр» на нежилые помещения как не подлежащие приватизации в составе имущественного комплекса предприятия. Распоряжением ТУ Росимущества помещения были закреплены за предприятием «ДИД» на праве хозяйственного ведения. Однако в промежутке между данными решениями арендуемые помещения находились в государственной казне. С целью реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого имущества Общество неоднократно обращалось с соответствующими заявлениями, однако они. Ссылаясь на закрепление арендуемых помещений на праве хозяйственного ведения за предприятием «ДИД» с целью воспрепятствования его приватизации, Общество оспорило Распоряжение ТУ Росимущества. Суды трех инстанций удовлетворили требование арендатора.

**Правовая позиция ВС РФ:** Принятие решения о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение арендуемого недвижимого имущества, принадлежащего государственному или муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, является правом, а не обязанностью предприятия, принимается им самостоятельно при наличии согласия собственника имущества на его отчуждение. Принятие решения государственным или муниципальным предприятием и согласие собственника, направленные на отчуждение имущества, в данном случае являются добровольным волеизъявлением и не могут быть получены в принудительном порядке. Кроме того, суды нижестоящих инстанций не отметили, что незначительный промежуток времени между прекращением права хозяйственного ведения одного предприятия и государственной регистрацией этого права другим предприятием был обусловлен организационным процессом оформления необходимых передаточных документов. При этом воля собственника и нового владельца – предприятия «ДИД» – на продолжение закрепления помещений на праве хозяйственного ведения уже была выражена ими до подачи первоначального заявления общества о выкупе.

Судебные акты по делу отменены. В удовлетворении требований ООО «Тройка» отказано.

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>