

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Ноябрь 2024

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	14
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	16
<u>Правовые акты Москвы</u>	18
<u>Руководящая практика судов</u>	21
<u>Текущая практика судов</u>	25
<u>Информация о ProLegals Group</u>	26

Картина на обложке: *Винсент ван Гог* «Осенний пейзаж с четырьмя деревьями» (фрагмент, ноябрь 1885 г.)

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 ноябрь 2024 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, федеральные и столичные подзаконные акты и разъяснения по вопросам их применения, 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

Инвестиции в недвижимость России в 2025 году могут упасть вдвое

Источник: [РИА Новости](#)

Объем инвестиций в недвижимость России в 2025 году может составить 500-700 миллиардов рублей, тогда как по итогам текущего года показатель превысит 1,1 триллиона рублей. При этом еще сильнее снизится доля иностранного капитала в общем объеме инвестиций – в следующем году она может опуститься ниже 1%. в следующем году ожидается рост

темпов инвестирования в офисы, склады и площадки под девелопмент. В то же время снизится объем сделок с торговой недвижимостью. Кроме того, фокус инвесторов будет смещен в сторону покупки активов с потенциалом роста арендного потока и стоимости. Также продолжится рост коллективных инвестиций на рынке коммерческой недвижимости.

Доля сделок со складами в Московском регионе достигла исторического минимума

Источник: [Ведомости](#)

Общий объем сделок по продаже и аренде складов в России по итогам 10 месяцев 2024 г. составил 6,25 млн кв.м. При этом 46% (2,9 млн кв.м) всех транзакций пришлось на Московский регион. Судя по исследованию, это самый низкий

показатель за всю историю наблюдений. Снижение доли Московского региона в общей структуре сделок со складами эксперты объясняют активным развитием крупных маркетплейсов и логистических компаний в регионах.



Эксперты описали три сценария спада на рынке жилья без льготной ипотеки

Источник: [Коммерсантъ](#)

Самое сложное время для российской стройиндустрии наступит в 2025 году, когда, по пессимистичному прогнозу аналитиков «Яков и партнеры», продажи жилья в новостройках упадут почти на треть, до 4,9 трлн руб. Базовый сценарий также сулит мало хорошего: сокращение

ожидается на уровне 19% (5,3 трлн руб.). А достичь оптимистического — предусматривающего снижение продаж всего на 3%, до 6,1 трлн руб., — в текущей ситуации почти нереально из-за западных санкций, роста затрат фонда оплаты труда и невозможности решить проблему с нехваткой персонала.

Немецкий ритейлер Selgros реанимировал переговоры о продаже бизнеса в России

Источник: [Ведомости](#)

Selgros Cash & Carry вновь начала искать покупателей на свои активы в России. Речь идет о 30 объектах недвижимости в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге, Волгограде, Перми, Казани, а также других городах. Их совокупная цена — почти 50 млрд руб. Самые дорогие активы — площадка на 109,5 га в

д. Елизарово в новой Москве (3,9 млрд руб.), торговый центр «Гавань» (18 288 кв.м) рядом со ст. м. «Водный стадион» (3,5 млрд руб.), 12,9 га в Шереметьеве (3,1 млрд руб.) и права на 0,4 га на Воздвиженке в центре российской столицы под строительство элитного жилого комплекса (2,9 млрд руб.).

«Почта России» избавится от 60 объектов недвижимости стоимостью 6 млрд рублей

Источник: [Ведомости](#)

«Почта России» выставила на торги более 60 активов по всей стране. Их совокупная стартовая цена составит 5,8 млрд руб. В основном это офисные помещения, склады, гаражи и прочее. Большая часть объектов расположена в Московском регионе, но есть и недвижимость в Санкт-Петербурге, Ленинградской области

и других регионах. В «Почте России» уточнили, что в собственность компании перешло значительное число непрофильного имущества, которое она не использует и не планирует задействовать в работе. Именно эти активы и планируется продать.

Деловые новости рынков

Суд в Москве национализировал три десятка бизнес-центров и торговых комплексов

Источник: [Коммерсантъ](#)

Суд в Москве национализировал почти три десятка бизнес-центров и торговых комплексов, связанных с экс-банкиром Алексеем Хотиним. В список попали «Горбушкин двор» и «Филион» в Багратионовском проезде, Loft Ville на Павелецкой набережной, Cherry Tower на Профсоюзной и офисные комплексы «Красный богатырь» на востоке столицы. Так, Мещанский районный суд г. Москвы удовлетворил иск ФССП об обращении в доход государства имущества бывшего владельца банка «Югра» и связанных с ним структур. Общая площадь активов превышает 1,5 млн кв.м.

Рядом с Домодедовом появится еще один крупный склад

Источник: [Ведомости](#)

Девелоперская компания парка «Ориентир юг» «Ориентир» стала владельцем участка площадью 154 га в деревне Тургенево в Домодедовском районе Подмосковья. Продавца этой площадки не раскрывают. На участке «Ориентир» планирует построить вторую очередь логистического парка «Ориентир юг» на 550 000 кв.м. Доля свободных площадей на рынке складской недвижимости сегодня составляет менее 1%, поэтому покупка участка под новый проект – важный шаг как для компании, так и для рынка в целом.



Деловые новости рынков

Дефицит офисов в аренду в Москве сохранится минимум до 2028 года

Источник: [Ведомости](#)

До 2028 г. в Москве построят 3,2 млн кв.м офисов, говорится в совместном исследовании девелопера Stone и консалтинговой компании CORE.XP. 1,53 млн кв.м площадей девелоперы собираются выставить на продажу, еще примерно 778 000 кв.м они возведут по схеме build-to-suit (т. е. под конкретного заказчика) и только 714 000 кв.м будет предложено различным компаниям в аренду. С учетом вторичного рынка, а также помещений, которые приобретали инвесторы специально под сдачу, в ближайшие три года (2025–2027 гг.) в Москве будет доступно в аренду лишь 1,4 млн кв.м офисных площадей. Потенциальным арендаторам до 2028 г. понадобится не менее 2,9 млн кв.м.

Wildberries может занять бывший склад Ikea в Подмосковье

Источник: [Ведомости](#)

Интернет-ритейлер Wildberries ведет переговоры со структурой близкого к группе «Киевская площадь» бизнесмена Роберта Узилова об аренде у нее большей части площадей в дистрибуторском центре «Есипово» (180 000 кв.м) на северо-западе Московской области. Ранее этот комплекс занимала шведская Ikea. Точные параметры планирующейся сделки не называют, уточняя, что они станут понятны после подписания договора.

«АФИ Галерея» перешла фонду под управлением бывшей компании ВТБ

Источник: [Ведомости](#)

Закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) «Структурные инвестиции – 9» под управлением УК «Сбережения плюс» (ранее «ВТБ капитал пенсионный резерв») стал владельцем фирмы «Тверская застава», на балансе которой находится строящийся рядом с Белорусским вокзалом многофункциональный комплекс «АФИ Галерея». По данным «СПАРК-Интерфакса», сделка была закрыта 27 сентября этого года, площадь комплекса составит почти 22 тыс. кв.м.

Деловые новости рынков

Стоимость недвижимости медленно растет

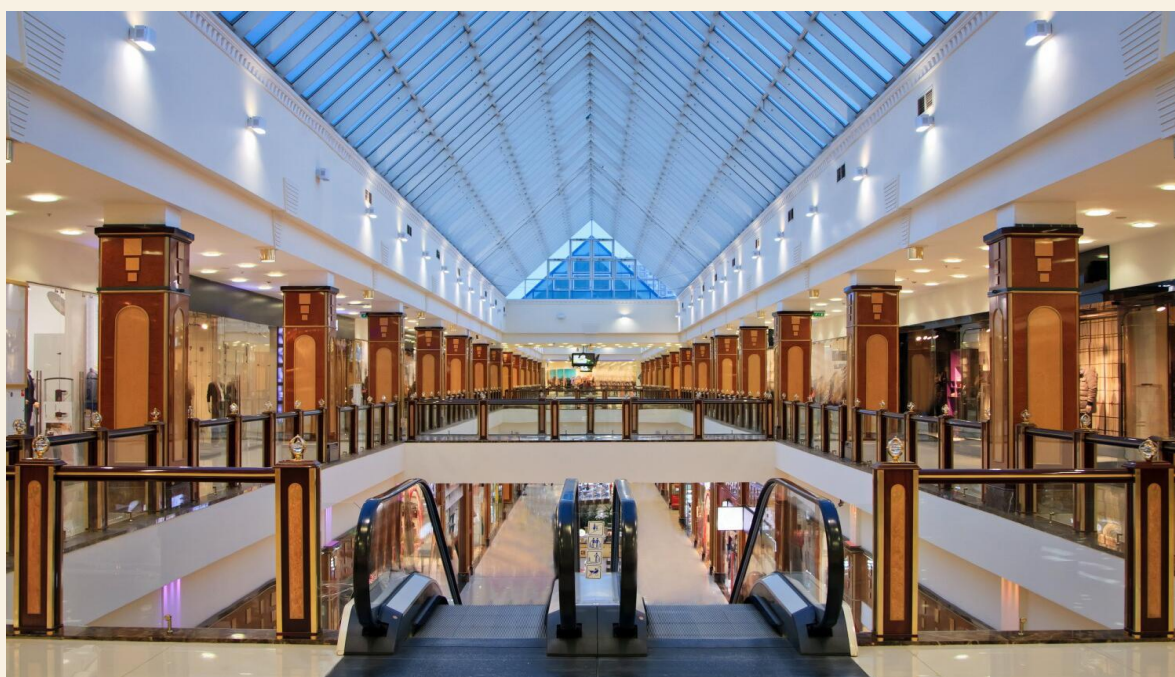
Источник: [Коммерсантъ](#)

На рынке вторичного жилья сохраняется сдержанный рост цен. За месяц квартиры на крупнейших региональных рынках подорожали на 0,4%. Это продиктовано восстановлением покупательской активности. Потребители адаптируются к новым условиям и вкладывают сбережения в недвижимость. Под давлением растущего срока экспозиции собственники все же могут перейти к снижению цен, но динамика окажется мягкой.

Средняя площадь новых торговых центров в Москве увеличится вдвое

Источник: [Коммерсантъ](#)

Средняя площадь новых торговых центров, которые появятся в Москве в будущем году, увеличится вдвое, а в регионах — в полтора раза, прогнозируют консультанты. Это могло бы означать разворот существующей тенденции по запуску в эксплуатацию девелоперами в основном небольших объектов районного формата. Однако причина ожидаемого роста средней площади — завершение в 2025 году строительства большей части крупных торгцентров, которое было приостановлено более двух лет назад.



Законотворчество

Законотворчество

Внесен законопроект о регулировании деятельности СРО в строительстве

[Проект Федерального закона № 779131-8](#)

Как указывают авторы законопроекта, до настоящего времени все 452 СРО, сведения о которых внесены в государственный реестр СРО, и которые должны осуществлять самостоятельную и инициативную деятельность, не смогли сформировать действенные механизмы самоконтроля профессионального сообщества в своих внутренних документах и стандартах.

Основные изменения, предложенные законопроектом, включают формирование полноценной системы контроля и ответственности СРО и Национальных объединений.

Так, поправки предусматривают:

- введение федеральных стандартов, устанавливающих требования к членству в СРО (стандарты будут проходить согласование в Минстрое и Минэкономразвития);
- упрощенный порядок исключения СРО из госреестра саморегулируемых организаций;
- административную ответственность Национальных объединений – НОСТРОЙ и НОПРИЗ;
- персональную ответственность руководителей СРО, вплоть до возможности дисквалификации.

Предлагается упростить создание рекреационной инфраструктуры в лесах

[Проект Федерального закона № 758481-8](#)

Законопроект направлен на упрощение процедуры создания рекреационной инфраструктуры в лесах при сохранении защиты лесного фонда от нецелевого использования.

Законопроектом предусмотрена отмена ограничений по площади и требований об отсутствии лесных насаждений для велосипедных, пешеходных и беговых дорожек, лыжных и роллерных трасс, элементов благоустройства (беседок,

навесов, лавочек, туалетов, освещения).

Также предусматривается, что лесные участки, предоставленные в постоянное пользование для рекреационной деятельности государственных учреждений, будет разрешено переводить в категорию земель ООПТ для строительства объектов спорта, питания, досуга.

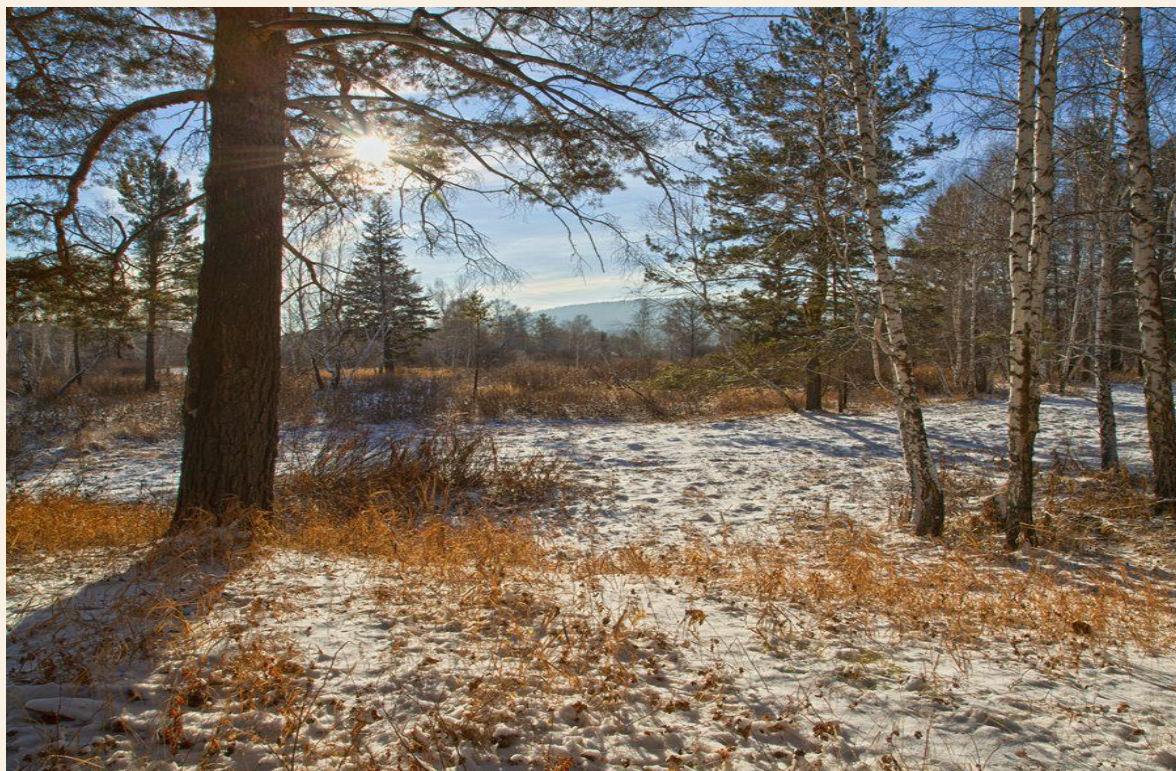
Аренду гражданами смежных с лесами участков предложили упорядочить

[Проект Федерального закона № 758498-8](#)

Как отмечают авторы законопроекта, в настоящее время распространены случаи самозахвата гражданами лесных участков, которые возводят на них постройки и не несут никаких обязательств по охране леса и внесения арендной платы. Законопроектом предлагается урегулировать сложившуюся ситуацию путем внесения изменений в ЛК РФ.

В соответствии с законопроектом, лесные участки смогут быть предоставлены в аренду без торгов только собственникам смежных земельных участков. При этом

площадь предоставляемых лесных участков не может превышать более чем вдвое площадь смежного земельного участка, а предоставление лесного участка возможно только с согласия соседствующих с ним правообладателей земельных участков. Также будет запрещено использовать предоставленные лесные участки для осуществления предпринимательской деятельности. Кроме того, предлагается запретить переуступку прав аренды лесного участка и предусмотреть условие о расторжении договора аренды в случае смены собственника смежного земельного участка.



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.

Упрощен порядок выдела машино-мест в отдельный объект недвижимости

[Федеральный закон от 23.11.2024 № 403-ФЗ «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую ГК РФ и отдельные законодательные акты РФ» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»](#)

Принятым законом упрощены выдел машино-мест и их регистрация как объектов недвижимости, в том числе закреплен порядок выдела в натуре доли в праве общей собственности на помещения, предназначенные для размещения транспортных средств, участником долевой собственности при отсутствии согласия иных собственников.

Участник общей долевой собственности должен обеспечить выполнение кадастровых работ по подготовке технического плана образуемого машино-места, в рамках проведения которых необходимо согласовать его местоположение посредством опубликования извещения о предстоящем выделе доли в натуре и проведении согласования местоположения образуемого машино-места с другими участниками общей долевой собственности.

Извещение должно содержать, помимо прочего, почтовый адрес и адрес электронной почты

кадастрового инженера для направления участниками общей долевой собственности возражений в отношении местоположения машино-места и дату окончания приема таких возражений. Срок для направления возражений не должен составлять менее 30 календарных дней со дня опубликования извещения. Местоположение

машино-места будет считаться согласованным в случае отсутствия возражений по истечении установленного срока.

Также законом закреплена возможность выдела участником общей долевой собственности в натуре своей доли при наличии таких возражений в судебном порядке.

Указанный Федеральный закон принят в целях реализации Постановления Конституционного Суда РФ от 18.04.2023 № 18-П.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Внесены изменения в особенности регулирования земельных отношений в 2022-2024 гг., установленные Правительством РФ

[Постановление Правительства РФ от 02.11.2024 № 1483 «О внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 9 апреля 2022 г. № 629»](#)

Правительство РФ внесло изменения в Постановление № 629 от 09.04.2022, которым определены особенности регулирования земельных отношений в РФ в 2022-2024 гг.

В частности, Постановлением установлено, что продажа без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, предназначенных для ведения ЛПХ, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности и предоставленных в аренду, допускается также при наличии в установленных ПЗЗ

градостроительных регламентах испрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка применительно к территориальной зоне, в границе которой расположен земельный участок.

Кроме того, Постановлением Правительства установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в целях деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения, должен предусматривать запрет на передачу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу.



Правовые акты Москвы

Правовые акты Москвы

Принят закон об охране и использовании зеленого фонда города Москвы

[Закон г. Москвы от 13.11.2024 № 27](#)

Новый закон комплексно регулирует правоотношения по использованию и охране зеленых насаждений.

Закон выделяет следующие виды территорий зеленого фонда:

- особо охраняемые природные территории (ООПТ, гл. 3);
- особо охраняемые зеленые территории (ООЗТ), в отношении которых Правительством Москвы устанавливается порядок использования (гл. 4);
- природные и озелененные территории рекреационного назначения, занятые зелеными насаждениями;
- иные территории, занятые зелеными насаждениями (помимо рекреационного назначения).

Закон предусматривает утверждение отраслевой схемы развития зеленого

фонда (ст. 8), в том числе утверждение в ее составе территорий, образующих «зеленый каркас Москвы» (ст. 7). Предусматривается утверждение показателей озеленённости территорий (ст. 6), регулируется вырубка и восстановление зеленых насаждений.

Норма ч. 4 ст. 21 Закона предусматривает преобразование ООПТ в ООЗТ при условии обеспечения требований к охране зеленого фонда, установленных пунктом 2 статьи 61 Федерального закона «Об охране окружающей среды». При этом режим ООЗТ (ст. 30) не допускает строительство, за исключением объектов рекреации, образования и просвещения, спорта, религиозного назначения, линейных объектов.



Правовые акты Москвы

Принят закон об объектах культурного наследия города Москвы

[Закон г. Москвы от 13.11.2024 № 24](#)

Закон направлен на приведение законодательства г. Москвы об объектах культурного наследия (ОКН) в соответствие с изменениями федерального законодательства последних лет.

Представляют интерес следующие нормы нового закона:

- возможность введения ограничений движения и парковки транспортных средств на территориях и в зонах охраны ОКН в порядке, предусмотренном Правительством Москвы (ст. 9)
- разграничение понятий работ по содержанию и по сохранению ОКН, возможность проводить работы по содержанию жилых помещений и не относящихся к общему имуществу нежилых помещений в МКД без уведомления Мосгорнаследия (ст. 7);
- прекращение существования зон охраны ОКН, не включенных в реестр (ч. 3 ст. 8);
- переходные положения, предусматривающие необходимость принятия Мосгорнаследием до 01.07.2025 решений о включении в реестр ОКН, выявленных на 01.07.2024. При непринятии такого решения ОКН исключаются из числа выявленных (ст. 17). По данным открытых источников таких объектов 1780, в связи с чем данная норма вызывает опасения относительно возможной утраты части ОКН.

В Москве утверждена новая кадастровая оценка земельных участков и перечень объектов для целей налогообложения по кадастровой стоимости

[Распоряжение ДГИ г. Москвы от 29.10.2024 № 177470](#), [Постановление Правительства Москвы от 19.11.2024 № 2592-ПП](#)

В Москве утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, которые будут действовать в 2025-2026 гг.

Также Правительство Москвы утвердило перечень объектов

коммерческой недвижимости, в отношении которых согласно ст. 378.2 НК РФ налог на имущество исчисляется исходя из кадастровой стоимости.

Руководящая практика судов

Верховный Суд актуализировал разъяснения об уплате госпошлин

[Постановление Пленума ВС РФ № 32 от 19.11.2024 «О признании утратившими силу и не подлежащими применению отдельных разъяснений по вопросам применения законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в судах»](#)

ВС РФ пересмотрел действующие разъяснения ВАС РФ и ВС РФ об уплате госпошлины при рассмотрении дел.

Ряд положений были признаны утратившими силу, например, разъяснения об освобождении от уплаты госпошлины при пересмотре судебных постановлений по новым или вновь открывшимся обстоятельствам (абз. 4 п. 3 Постановления Пленума ВС РФ от 11.12.2012 № 31).

Также признаны не подлежащими

применению Постановления Пленума ВАС РФ от 20.03.1997 № 6 О некоторых вопросах применения арбитражными судами законодательства Российской Федерации о государственной пошлине» и от 11.07.2014 № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах».

Необходимость актуализации обусловлена значительными изменениями, внесенными в НК РФ.



Президиум ВС РФ утвердил Обзор судебной практики

[Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2, 3 \(2024\), утв. Президиумом ВС РФ 27.11.2024](#)

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

- площадь подлежащего предоставлению земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимого имущества и должна быть соразмерна этим объектам. При этом возведение на земельном участке объекта незавершенного строительства, не соответствующего по своему функциональному назначению виду разрешенного использования земельного участка, в том числе при наличии государственной регистрации права собственности на этот объект, не влечет возникновения у лица исключительного права на приобретение земельных участков в собственность в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ (п. 3);
- публичный характер государственной регистрации прав на недвижимое имущество не исключает рассмотрение третейским судом спора о правах на недвижимое имущество между участниками третейского соглашения. Отказ в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда по спору о правах на недвижимое имущество возможен, если государственным судом будет установлен факт создания видимости частнопроводимого спора с целью регистрации прав на недвижимое имущество в обход закона и выводы об этом факте будут исчерпывающим образом мотивированы в определении суда (п. 14);
- отсутствие сведений о хозяйствующем субъекте в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства не является безусловным препятствием для применения льготной арендной ставки в отношении такого субъекта (п. 21);
- право собственности на недвижимое имущество акционерного общества, которое создано в результате преобразования государственного (муниципального) предприятия в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, возникает с момента его государственной регистрации в ЕГРЮЛ (п. 22).

КС РФ защитил права собственников, привлеченных к административной ответственности за неиспользование земельных участков для ИЖС

[Постановление Конституционного Суда РФ № 50-П от 06.11.2024](#)


При проведении выездной проверки было выявлено, что участки, предназначенные для ИЖС, фактически не используются. На собственников наложили административные штрафы за нарушение ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ. Заявители попытались оспорить штраф, однако суды оставили их требования без удовлетворения со ссылкой на ст. 284 ГК РФ.

КС РФ указал, что целевое назначение земельного участка не только предполагает запрет иного, помимо целевого, его использования, но и допускает возможность в некоторых случаях принуждать правообладателя участка к этому. Соответственно само по себе установление административной ответственности за неиспользование в течение определенного законом срока участка, предназначенного для ИЖС, садоводства, огородничества не вступает в противоречие с Конституцией РФ.

При этом в судебной практике сложился подход о возможности применения ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ во взаимосвязи со ст. 284 ГК РФ, допускающей изъятие по решению суда земельного участка, в том числе для ИЖС, при его неиспользовании по целевому назначению в течение

трех лет. Суды нередко исходили из того, что тем самым законодателем уже предусмотрен срок, в течение которого нужно начать использование участка, а следовательно, и применять административную ответственность за его нарушение.

Однако несмотря на общую цель данных законоположений ГК РФ и КоАП РФ – обеспечение эффективного использования земельных ресурсов, ст. 284 ГК РФ, допуская возможность изъятия по решению суда участка при его неиспользовании в течение трех лет, не квалифицирует это неиспользование как нарушение, а изъятие в таком случае является возмездным. При отсутствии прямой ссылки в ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ на указанное положение ГК РФ как на устанавливающее срок, при несоблюдении которого применяется административная ответственность, применение оспариваемой нормы приводит к установлению такой ответственности за деяние, не признаваемое правонарушением в момент его совершения. Оспариваемая норма в данном аспекте не соответствует Конституции РФ.



Текущая судебная практика

При заключении соглашения об отступном, в результате которого отчуждается доля в праве общей долевой собственности, подлежат установлению обстоятельства, связанные с соблюдением прав сосособственников на преимущественное приобретение доли – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 18.11.2024 по делу № А35-7877/2021 \(310-ЭС24-9039\)](#)

Фактические обстоятельства: Глава КФХ передал физическому лицу (Заемщик) заем. В связи с неисполнением Заемщиком обязательства по возврату суммы займа стороны заключили соглашение об отступном, в соответствии с условиями которого в качестве отступного Заемщик обязуется передать в собственность Главе КФХ 2/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. Стороны обратились в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности, но Росреестр сначала приостановил, а затем отказал в регистрации перехода права.

Суды первой и апелляционной инстанций признали отказ Росреестра обоснованным, поскольку при подаче заявления стороны не представили документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, и сведения об извещении других собственников об отчуждении доли. Суд округа отменил судебные акты по делу и указал, что при нарушении сделкой преимущественного права покупки основания для признания сделки недействительной отсутствуют, поскольку законодательством предусмотрено иное последствие нарушения требований п. 3 ст. 250 ГК РФ – иск о переводе прав и обязанностей покупателя. В отсутствие государственной регистрации в отношении земельного участка лицо, обладающее преимущественным правом покупки, лишено возможности воспользоваться средствами защиты, предусмотренными на случай нарушения преимущественного права.

Правовая позиция ВС РФ: Факт регистрации перехода права собственности на объект недвижимости имущества влияет именно на прекращение обязательства предоставлением отступного. Однако право преимущественной покупки считается нарушенным в том числе до исполнения заключенного соглашения об отступном или купли-продажи. В результате применения специального средства защиты в виде перевода прав и обязанностей покупателя происходит замена именно стороны по договору, а не автоматический переход вещного права – обязанное лицо продает спорный объект кредитору за сумму, равную сумме своего долга. Сделка, заключенная в нарушение правил о преимущественном праве покупки, является действительной, но законом регистратору предоставлено право проверять соблюдение данных правил. Постановление суда округа отменено, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены в силе.

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>