

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Октябрь 2024

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	15
<u>Руководящая практика судов</u>	18
<u>Текущая практика судов</u>	20
<u>Информация о ProLegals Group</u>	23

Картина на обложке: Анри Руссо «Сена и Эйфелева башня на закате» (фрагмент, 1910)
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 октябрь 2024 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, 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

Объем сделок на московском рынке элитного жилья достиг рекордных 174 млрд рублей

Источник: [Ведомости](#)

В первые девять месяцев 2024 г. в Москве было продано 1270 элитных квартир и апартаментов общей стоимостью 174 млрд руб. Это следует из отчета консалтинговой компании NF Group. По ее данным, это самый высокий показатель как в денежном, так и в натуральном выражении за всю историю рынка. К примеру, за аналогичный период прошлого года в российской столице удалось найти покупателей лишь на 860 лотов общей стоимостью 110 млрд руб. В январе – сентябре 2022 г. объем сделок составил 75 млрд руб. (690 квартир и апартаментов), годом ранее – 113 млрд руб. (1120 лотов)..

Sminex закрыл сделку по покупке «Инграда» у «Россиума»

Источник: [Коммерсантъ](#)

Девелоперская компания Sminex сообщила о закрытии сделки по приобретению бизнеса «Инград» у концерна «Россиум». В состав компании вошли 19 проектов «Инграда» на стадии строительства и проектирования в Москве и Московской области. Включая жилую, социальную инфраструктуру и коммерческие помещения, общая площадь проектов составляет 7,1 млн кв. м.



Деловые новости рынков

Объем ввода торговых площадей в России за год вырос в полтора раза

Источник: [Ведомости](#)

В январе – сентябре этого года в России было введено в эксплуатацию 257 500 кв. м торговых площадей. Об этом говорится в отчете консалтинговой компании IBC Real Estate. По ее данным, это примерно в 1,5 раза больше, чем было в первые девять месяцев 2022 и 2023 гг. Тогда

на рынок вышло 168 700 и 181 900 кв. м торговых помещений. При этом этот показатель все еще уступает периоду до начала СВО. К примеру, в первые девять месяцев 2021 г. в стране были построены торговые центры общей площадью 545 000 кв. м.

T-банк закроет крупнейшую сделку на рынке коворкингов

Источник: [Ведомости](#)

T-банк (бывший «Тинькофф») договорился с сетью Business Club от Capital Group об аренде у нее гибкого офиса, расположенного в бизнес-центре «Искра» на Ленинградском проспекте Москвы. Общая площадь помещения – 24 600 кв. м, оно

позволяет разместить 3500 человек, срок договора – семь лет. По словам эксперта, сделка между T-банком и Business Club станет крупнейшей на российском рынке гибких офисов за всю его историю.

Структура Сбера закрыла одну из крупнейших в этом году сделок на рынке складов

Источник: [Ведомости](#)

Девелопер «Ориентир» и логистический оператор «Сберлогистика» (входит в группу «Сбербанк») договорились о строительстве крупного складского комплекса на западе Московской области. Он появится на территории индустриального парка «Ориентир-запад» рядом с городом Истра. Его площадь составит почти 150 000 кв. м. Сам проект будет реализован в

формате built-to-suit, т. е. девелоперу еще предстоит его возвести под заказчика. После завершения строительства «Сберлогистика» возьмет площади в данном комплексе в аренду. Предполагается, что объект будет введен в эксплуатацию во второй половине 2025 г. Договор с оператором подписан сроком на 10 лет.

Деловые новости рынков

Инвестиции в российскую недвижимость за год сократились почти на четверть

Источник: [Ведомости](#)

Общий объем вложений в жилье, офисов, складов, торговых коммерческую недвижимость в центрах и гостиниц. Получается, что России по итогам девяти месяцев 2024 г. составил 495 млрд руб., говорится в отчете консалтинговой компании IBC Real Estate. Там указано, что учитывались только сделки по покупке площадок под

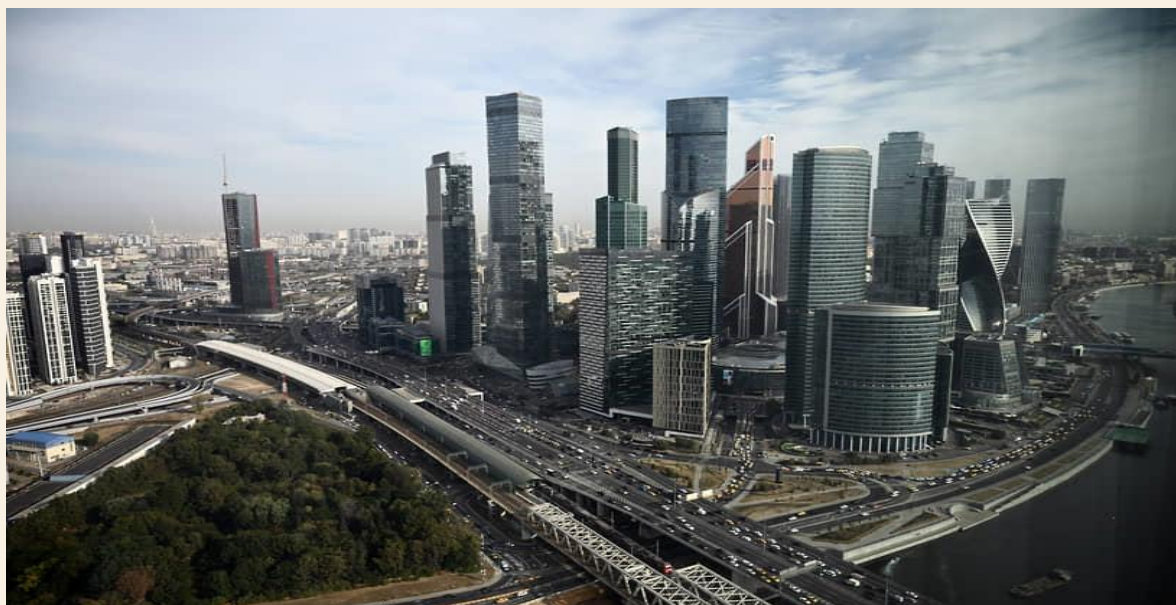
по сравнению с аналогичным периодом прошлого года инвестиции сократились на 22%: тогда различные компании потратили на покупку объектов 635 млрд руб.

ОАО «РЖД» купило небоскреб Moscow Towers в «Москва-Сити»

Источник: [Коммерсантъ](#)

ОАО РЖД закрыло сделку по приобретению 350 тыс. кв. м в небоскребе Moscow Towers, недавно построенном в деловом кластере «Москва-Сити». Ранее госкомпания намеревалась арендовать в будущей башне площади под новую штаб-квартиру, которую первоначально

планировалось построить на месте Рижского грузового двора столицы. Но планы изменились. Это объясняется тем, что объект в «Москва-Сити» уже готов к сдаче в эксплуатацию. К тому же аренда офисных помещений в больших объемах становится менее выгодной.



Деловые новости рынков

ГК «Самолет» договорилась с «Магнитом» об открытии 30 магазинов в ЖК девелопера

Источник: [Ведомости](#)

«Самолет» и ритейлер «Магнит» договорились об аренде порядка 30 помещений на первых этажах жилых комплексов группы в Московском регионе, Санкт-Петербурге, Ленинградской области и Тюмени. Эти площади ритейлер планирует использовать для открытия продовольственных магазинов формата «у дома», а также точек

«Магнит косметик». Средняя площадь одного помещения составит 350–400 кв. м – таким образом, в совокупности компания может арендовать в общей сложности 10 000–12 000 кв. м. Соглашение между «Самолетом» и «Магнитом», судя по всему, станет самой масштабной сделкой для российского рынка жилья.

На территории предприятия «Радиоцентр №1» может появиться 1 млн кв. м складов

Источник: [Ведомости](#)

ООО «Проект-девелопмент» стало победителем организованных госкомпанией Дом.РФ торгов по продаже участка на 349 га в рабочем поселке Лесной в подмосковном Пушкине. Это следует из протокола аукциона, опубликованного на электронной площадке ГИС «Торги». При стартовой цене лота в

1,12 млрд руб. ООО согласилось заплатить за лот на 12 млн руб. больше. Другие участники аукциона в документах не указаны. «Проект-девелопмент» связан со складским девелопером PNK Group, который в этом году провел ребрендинг и теперь называется UIN Group.

Девелопер из Краснодара выкупил ряд активов ГК ПИК

Источник: [Коммерсантъ](#)

Региональные застройщики продолжают активно пополнять портфель проектами в Москве. Так, краснодарская Dogma выкупила у ГК ПИК в столице две площадки, где суммарно можно построить более

200 тыс. кв. м жилья. На региональных игроков уже приходится почти 40% сделок в городе, что привлекло внимание Минстроя к экспансии в столицу.

Деловые новости рынков

Российские застройщики резко снизили вывод жилья на продажу

Источник: [РБК](#)

За три месяца, прошедшие после отмены общей льготной ипотеки, российские застройщики резко сократили старты продаж в новостройках. Площадь новостроек с неоткрытыми продажами увеличилась более чем на 10%. В некоторых регионах этот показатель превышает 25%. Нынешнее резкое увеличение числа новостроек с неоткрытыми продажами происходит на фоне продолжающегося наращивания объемов жилищного строительства.

Бывший партнер Абрамовича продает проект крупного МФК рядом с «Шереметьево»

Источник: [Ведомости](#)

Структура холдинга «Метрогипротранс» выставила на продажу 100% долей в компании «Либерти тауэр», которой принадлежат права на застройку участка в 1,93 га на ул. Панфилова в подмосковных Химках. Сведения об этом опубликованы на сайте электронной торговой площадки «Росэлторг». В этом месте согласовано строительство многофункционального комплекса (МФК) на 148 600 кв. м. Он включает в себя три 23–37-этажные башни на общем стилобате, две из которых офисно-делового назначения (примерно на 6000 рабочих мест) и одна – гостиничного (250 номеров). Сам объект готов на 35%. Стартовая цена – 3,3 млрд руб.



Законотворчество

Законотворчество

Предлагается упростить процедуру реставрации памятников культуры

[Проект Федерального закона № 728319-8](#)

Законопроектом предлагается упростить процедуру получения разрешительной документации для осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия путем исключения необходимости получения заданий на проведение таких работ.

Как указывают авторы законопроекта, данное условие является избыточным для осуществления соответствующих работ: задание включает в себя состав и содержание проектной документации, которые установлены

федеральным законодательством и не могут быть изменены заданием на проведение работ.

С учетом изложенного, предполагается, что исключение необходимости получать задание позволит повысить эффективность осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия, сократить сроки реализации таких проектов и снизить административные барьеры в части сокращения сроков и упрощения процедуры выдачи разрешительной документации.

Действие норм об упрощенном принятии градостроительной документации предлагается продлить до 2030 года

[Проект Федерального закона № 748594-8](#)

Как указано в пояснительной записке, одним из сдерживающих факторов при проектировании объектов газоснабжения является длительность процедуры согласования и утверждения проектов генеральных планов, ПЗЗ, проектов планировки территории и проектов межевания территории, а также внесения изменений в указанные документы.

В 2022 году Правительству РФ и исполнительным органам субъектов РФ предоставлено полномочие устанавливать случаи утверждения

градостроительных проектов и внесения в них изменений без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний. Впоследствии действие указанной нормы было продлено на 2023 и 2024 годы.

Законопроектом предлагается продлить срок нормы о возможности утверждения градостроительных проектов, а также внесения в них изменений без общественных обсуждений или публичных слушаний, до 2030 года.

Законотворчество

Внесен законопроект об уточнении порядка взимания НДФЛ при продаже земельного участка

[Проект Федерального закона № 730818-8](#)

Законопроектом предусматривается, что в срок нахождения в собственности налогоплательщика земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для размещения гаражей для собственных нужд, для ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, образованных в результате раздела, выдела, объединения или перераспределения исходных земельных участков, включается срок нахождения в собственности налогоплательщика исходных земельных участков. В случае образования земельного участка в результате объединения исходных земельных участков минимальный предельный срок владения образованным земельным участком исчисляется с даты приобретения в собственность (пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование) последнего из исходных земельных участков.

Предлагается закрепить разрешительный порядок работ в охранных зонах трубопроводов

[Проект Федерального закона № 743309-8](#)

Законопроектом предлагается внести изменения в ст. 106 ЗК РФ, предусматривающие закрепление разрешительного порядка производства работ в охранных зонах трубопроводов. деятельности в границах ЗОУИТ, в Правилах охраны магистральных трубопроводов закреплено требование о получении разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта.

Необходимость внесения поправок авторы законопроекта объясняют наличием коллизии в ЗК РФ и Правилах охраны магистральных трубопроводов. В то время как ЗК РФ запрещает требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов Целью изменений является сохранение действующего порядка согласования работ в охранных зонах и продление срока утверждений положений о ЗОУИТ на три года.

Внесен законопроект о воссоздании исторической среды памятников культуры

[Проект Федерального закона № 735387-8](#)

Предлагается разрешить проведение работ по воссозданию, восстановлению утраченных элементов памятника или ансамбля: конструктивно не связанных с памятником или ансамблем; не включенных в перечень выявленных объектов культурного наследия (ОКН); не включенных в единый госреестр ОКН.

Законопроектом предусмотрена новая статья, которая вводит определение термина «воссоздание, восстановление утраченных элементов памятника или ансамбля»; принципы и порядок проведения таких работ, включающий необходимость разработки проектной документации, подлежащей государственной историко-культурной экспертизе.

Также в законопроекте предусмотрена возможность

строительства в границах территорий памятников или ансамблей линейных объектов и сетей инженерно-технического обеспечения, если они не нарушают характеристики историко-градостроительной или природной среды ОКН, а само строительство не противоречит требованиям обеспечения сохранности ОКН.

Также законопроектом:

- вводится понятие регенерации историко-градостроительной среды ОКН, а также порядок ее проведения.
- определен правовой режим исторически ценных ОКН.
- определен порядок включения и исключения зданий, сооружений из перечня исторически ценных градоформирующих объектов.

Внесен законопроект об арендных правах на землю резидентов ОЭЗ

[Проект Федерального закона № 731795-8](#)

Предлагается снять ограничения по передаче резидентами особых экономических зон арендных прав на предоставленные им земельные участки, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, в залог.

Авторы инициативы отмечают, что это поможет резидентам на этапе строительства привлечь внешние заемные средства, в том числе и льготные, чтобы реализовывать инвестпроекты, значимые для регионального развития.

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 оформления прав на хозяйственные постройки и дома блокированной застройки

[Федеральный закон от 29.10.2024 № 370-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

Принятыми изменениями предусмотрено оформление права собственности на вспомогательные объекты недвижимости (сарай, бани, погреба, летние кухни, колодцы и другие хозяйственные постройки) как ранее возникшее право при соблюдении следующих условий:

- постройки являются отдельно стоящими объектами капитального строительства;
- в отношении таких объектов до 1 января 2013 года были осуществлены технический учет и (или) техническая инвентаризация;
- у гражданина имеется право на соответствующий земельный участок (право собственности либо право пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования или аренды).

Граждане могут обратиться в Росреестр для регистрации права собственности на подобные объекты, предоставив технический паспорт, оценочную и иную учетно-техническую документацию, хранящуюся в органах и организациях по государственному техническому учету по состоянию на 1 января 2013 г.

Распространена возможность упрощенного бесплатного оформления прав граждан на жилые дома и одновременно на земельные участки, на которых они расположены, на дома блокированной застройки, в случае если количество таких домов, возведенных до 14 мая 1998 года, в одном ряду не превышает двух.

Изменения вступают в силу 9 ноября 2024.



Законодательство

Принят закон, предусматривающий повышение эффективности комплексных кадастровых работ (ККР)

[Федеральный закон от 29.10.2024 № 371-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

29.10.2024 подписан закон, который вносит изменения в процесс выполнения комплексных кадастровых работ (ККР). Новелла наделяет «Роскадастр» полномочиями по выполнению ККР за счет средств федерального бюджета.

Закон разработан в целях сокращения земельных участков без точных границ, сокращения числа реестровых ошибок, а также массовой «инвентаризации» недвижимости в регионах.

Законом ККР, выполняемые за счет бюджетных средств, разделены на три вида: федерального, регионального и местного значения. ККР федерального значения будет выполнять ППК «Роскадастр» на основе субсидий из федерального бюджета.

Новые положения также допускают образование земельных участков при

выполнении ККР на основе утвержденной схемы расположения участка. Для зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, местоположение которых уточнено, будет осуществляться кадастровый учет изменений характеристик объекта.

Закон обязывает исполнителей ККР исправлять ошибки в картах-планах территории, даже если контракт уже завершен или истек гарантийный срок.

Нововведения также допускают образование земельных участков при выполнении ККР на основе утвержденной схемы расположения участка. Для зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, местоположение которых уточнено, будет осуществляться кадастровый учет изменений характеристик объекта.



Руководящая практика судов

КС РФ освободил «антикоррупционные» иски прокуратуры об обращении имущества в доход государства от действия исковой давности

[Постановление Конституционного Суда РФ № 49-П от 31.10.2024](#)

КС РФ указал, что оспариваемые нормы об исковой давности не соответствуют Конституции РФ в той мере, в какой судебное толкование позволяет применять сроки исковой давности к требованиям прокуроров об обращении коррупционного имущества в доход государства.

Соответствующий вывод КС РФ обосновал тем, что коррупция – особенно опасное социальное явление, а применение сроков исковой давности и правил их течения к антикоррупционным искам порождает ряд несовместимых с принципами правового государства негативных последствий и подрывает веру граждан в законность, добро и справедливость. Исключения из общего правила о сроке исковой давности допустимы, если они необходимы в целях защиты прав и свобод граждан, а также поддержания баланса публичных и частных интересов.

КС РФ указал, что институт исковой давности ориентирован на применение к частноправовым отношениям. В случае же обращения в доход РФ имущества, приобретенного коррупционным путем, нельзя говорить о защите субъективного гражданского права в

том значении, в котором это понятие используется в законодательстве.

При этом обращение в доход государства имущества не должно применяться в отношении третьих лиц, не участвовавших в организации коррупционных схем и не знавших об источнике происхождения такого имущества.

КС РФ пришел к выводу, что на настоящий момент сроки давности, в пределах которых могут быть заявлены иски об обращении коррупционного имущества в доход государства, законодательно не установлены. Если законодатель решит их установить, то ему необходимо учесть, что такой срок должен существенно превышать уже существующие (3 и 10 лет), и подчиняться специальным правилам течения.

КС РФ особо подчеркнул, что вывод о неприменении сроков давности касается именно антикоррупционных исков прокуратуры и не распространяется на иные иски прокуроров, в том числе основанные на нарушении порядка приватизации.



Текущая судебная практика

ВС РФ отменил судебные акты об изъятии в пользу государства земельного участка из бывших земель Сочинского национального парка

[Определение СКГД ВС РФ от 17.09.2024 № 18-КГ24-126-К4](#)

Фактические обстоятельства: Гражданин Тютюнников Ф.Н. является собственником земельного участка, который расположен в границах земель Сочинского национального парка. Первоначальным собственником земельного участка являлся Еремин В.А., право собственности которого было зарегистрировано в ЕГРН на основании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения, выданного местной администрацией. Прокурор обратился к Тютюнникову Ф.Н. с иском о признании отсутствующим права собственности на земельный участок, поскольку земельный участок находится в федеральной собственности и предоставлен Еремину В.А. незаконно, из владения РФ земельной участок не выбывал и потому государство имеет право на защиту своих прав по ст. 304 ГК РФ. Суды трех инстанций удовлетворили требование о признании отсутствующим права собственности.

Правовая позиция ВС РФ: Тютюнников Ф.Н. приобрел спорный земельный участок у лица, чье право было зарегистрировано в ЕГРН, на данные которого он вправе был полагаться, право Тютюникова Ф.Н. также зарегистрировано в ЕГРН, вследствие чего при разрешении спора суд обязан был исходить из презумпции добросовестности ответчика как приобретателя и собственника земельного участка, пока не доказано обратное, при этом обязанность доказать обратное в данном случае должна быть возложена на прокурора. Обстоятельств того, что на момент его предоставления Еремину В.А. спорный земельный участок находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено. Коллегия указала, что спорный земельный участок приобретен ответчиком по возмездной сделке в 2007 году, право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке, в связи с чем к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности. Кроме того, прокурор просил признать право собственности на спорный земельный участок за РФ, то есть иск фактически предъявлен в интересах РФ. Суд обязан был определить и привлечь к участию в деле в качестве истца соответствующий государственный орган, имеющий право выступать от имени РФ, что сделано не было.

Судебные акты по делу отменны. Дело направлено на новое рассмотрение в Хостинский районный суд г. Сочи Краснодарского края.



Отказ в признании права собственности на самовольную постройку при наличии вступившего в законную силу судебного акта об отказе в ее сносе создает дисбаланс между публичным и частным интересами – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 07.10.2024 по делу № А33-18699/2022\(302-ЭС24-9662\)](#)

Фактические обстоятельства: ОАО «Красноярскпромстрой» на праве собственности принадлежит земельный участок. На основании разрешений на строительство на земельном участке Обществом построен объект незавершенного строительства – 14-этажный панельный дом (первый этап строительства). В отсутствие разрешения на строительство Общество приступило к возведению второго 14-этажного панельного дома (второй этап строительства). Общество неоднократно обращалось в Департамент градостроительства с заявлениями о выдаче разрешения на его строительство и внесении корректировки в ранее выданное разрешение на строительство, однако в выдаче разрешения и внесении корректировки было отказано. Решениями суда отказы признаны соответствующими требованиям законодательства. Вступившим в законную силу Решением суда в удовлетворении требования Департамента градостроительства о сносе спорного объекта отказано. Ссылаясь на наличие оснований для признания за ним в порядке п. 3 ст. 222 ГК РФ права собственности на объект незавершенного строительства, Общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности на второй многоэтажный дом.

Суды трех инстанций отказали в удовлетворении требований ввиду недобросовестного поведения Общества, которое объясняется наличием у Общества статуса профессионального участника строительного рынка, совершением им действий по строительству объекта при направлении уполномоченным органом предписаний о прекращении строительства, а также законностью оспариваемых решений Департамента градостроительства.

Правовая позиция ВС РФ: Отказ в признании права собственности на самовольную постройку, фактически представляющую собой часть многоквартирного дома, при наличии вступившего в законную силу судебного акта об отказе в ее сносе, создает дисбаланс между публичным и частным интересом, приводит к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и впоследствии может создавать угрозу жизни и здоровью как для граждан, проживающих на данной территории, так и для неопределенного круга лиц. Обстоятельства, свидетельствующие о том, что за выдачей разрешения на строительство общество обращалось лишь для вида, действуя в обход закона, судами не устанавливались. Наличие у Общества статуса профессионального участника рынка само по себе не может служить основанием для вывода о недобросовестном поведении Общества.

Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края.

Подписание договора аренды с условием об оплате за прошедшие годы свидетельствует о признании арендатором долга – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 15.10.2024 по делу №А40-29318/2022\(305-ЭС24-10440\)](#)

Фактические обстоятельства: ООО «Третий Вариант» является собственником нежилого здания с 2014 года. 17.01.2019 между ДГИ г. Москвы и Обществом был заключен договор аренды земельного участка, на котором расположено здание Общества. По условиям договора, арендная плата начисляется за прошедшие пять лет, с 29.04.2014 – даты регистрации права Общества на здание. В связи с неуплатой задолженности, в том числе за годы, предшествующие заключению договора, ДГИ обратился с иском в суд.

Суды трех инстанций признали обоснованным заявление Общества о пропуске срока исковой давности в отношении требований о взыскании неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком за период с 29.04.2014 по 28.02.2019 и отказали в удовлетворении исковых требований в этой части. Суды отклонили довод ДГИ о том, что срок исковой давности прервался признанием долга Обществом путем заключения договора аренды.

Правовая позиция ВС РФ: Действительная общая воля сторон с учетом цели договора состояла в уплате арендных платежей за земельный участок собственником здания, расположенного на этом земельном участке, с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности на здание, что соответствует принципу платности использования земли. При этом плату за пользование землей собственник здания обязан производить с момента приобретения права пользования земельным участком на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка. Течение срока исковой давности по требованию о взыскании долга за период с 29.04.2014 по 28.02.2019 прервалось вследствие заключения договора аренды 28.02.2019. При этом новый срок исполнения обязательства связан с моментом государственной регистрации договора, которая так и не состоялась.

Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы. При новом рассмотрении дела судам надлежит установить, на кого из контрагентов условиями договора была возложена обязанность по совершению действий для государственной регистрации договора и по каким причинам такая регистрация не состоялась.



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>