

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Апрель 2022

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	16
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	18
<u>Правовые акты Москвы</u>	22
<u>Текущая практика судов</u>	24
<u>Информация о ProLegals Group</u>	27

Картины на обложке:

Куинджи А.И. «Днепр утром» (1881)

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 апрель 2022 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, разъяснения федеральных и городских органов власти по вопросам применения профильных нормативных актов, а также важнейшие правовые позиции текущей судебной практики.

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

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

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

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

Деловые новости рынков

CBRE: инвестиции в недвижимость России в 2022 году упадут на 22-38%

Источник: [РИА Новости](#)

Объем инвестиций в российскую недвижимость в 2022 году упадет в сравнении с предыдущим годом на 22-38%, прогнозируют в сообщении консалтинговой компании CBRE.

«На объем инвестиций в российскую недвижимость в 2022 году в первую очередь будет влиять развитие ряда рисков, создающих неопределенность для инвесторов на рынке. При эскалации

международной напряженности и росте неопределенности общий объем инвестиций может достигнуть 240 миллиардов рублей (-38% к 2021 году и -16% к 2020-му), а возможное снижение рисков простимулирует инвесторов вложить до 300 миллиардов в 2022 году (-22% и +5% по сравнению с 2021 и 2020 годами соответственно)», - говорится в сообщении компании.

Продажи на рынке недвижимости в апреле снизились вдвое относительно марта

Источник: [Forbes](#)

Продажи жилой недвижимости в крупных городах России снизились в апреле в два раза в сравнении с мартом, заявили участники рынка. По словам экспертов, покупатели новую ставку по льготной ипотеке в 12% не считают выгодной, не говоря уже о рыночной.

К снижению спроса приводит и нестабильность и неопределенность в экономике и на рынке недвижимости. Застройщики задумались о вариантах снижения цен на недвижимость — например, скидках или специальных акциях.



Деловые новости рынков

К концу года в Москве опустеет около четверти качественных офисов

Источник: [Ведомости](#)

К концу 2022 г. в Москве может освободиться 25–30% качественных офисов (класса А), следует из отчета консалтинговой компании Ricci. Там сказано, что на конец I квартала доля вакантных площадей составляла 10,8%. В целом же по рынку этот показатель увеличится примерно в 2 раза – с текущих 9 до 16–18%.

Стоимость аренды дорогого жилья в Москве снижается

Источник: [Коммерсантъ](#)

Резкое сокращение из-за геополитического кризиса числа иностранцев—арендаторов высокобюджетных квартир и апартаментов (стоимостью от 150 тыс. руб. в месяц) и отъезд из страны части соотечественников заставляют некоторых собственников пересматривать стоимость своих объектов в Москве. Это привело к снижению заявленных цен отдельных лотов на 10–15%. Стоимость высокобюджетной недвижимости возвращается на допандемийный уровень, говорят консультанты.

Элитное жилье в Москве подорожало почти на 20% с начала года

Источник: [Forbes](#)

По данным аналитиков компании Knight Frank Russia, объем предложения на первичном рынке высокобюджетных квартир и апартаментов за I квартал 2022 года сократился на 15% до 1100 лотов. (+20% за три месяца), в классе «премиум» — 1,1 млн рублей (+14% за три месяца).

Средневзвешенная стоимость за тот же период выросла на 19% и составила 1,603 млн рублей за кв. м. В категории «делюкс» средневзвешенная цена предложения достигла 2,3 млн рублей за «квадрат»

Объем предложения по сравнению с I кварталом 2021 года сократился на 49% и на 15% в сравнении с началом года. По итогам I квартала 2022 года на рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось порядка 1100 квартир и апартаментов общей площадью 161 000 кв. м.

Деловые новости рынков

Девелоперы столкнулись с резким подорожаниемстроек

Источник: [Коммерсантъ](#)

Разрыв логистических цепочек и отношений с западными поставщиками из-за военного конфликта на Украине серьезно сказался на офисном рынке. За два месяца стоимость строительных и отделочных материалов в сегменте увеличилась на 30–49%. Такой рост цен вынуждает девелоперов замораживать часть проектов. Это, по прогнозам консультантов, приведет к двукратному сокращению объема ввода новых бизнес-центров.

Вакантность на рынках коммерческой недвижимости растет

Источник: [Коммерсантъ](#)

На рынках коммерческой недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга начали проследиваться негативные тенденции: доля пустующих торговых площадей растет на фоне сниженной деловой активности и преобладающего числа закрытий. Занимать новые помещения пока готовы в основном несистемные операторы — табачные магазины, кофейни и заведения быстрого питания. Офисный рынок с активным высвобождением площадей столкнется к сентябрю. Искать для этих помещений новых арендаторов будет непросто — в условиях кризиса бизнес редко готов брать на себя новые обязательства. Но заметно снижать стоимость аренды собственники коммерческих площадей пока не готовы, идя лишь на адресные уступки в ходе переговоров.



Деловые новости рынков

Группа «Профит» поможет складскому девелоперу «Стелластрой» реструктурировать долги

Источник: [Ведомости](#)

Специализирующаяся на строительстве складов компания «Стелластрой» войдет в состав финансово-промышленной группы «Профит». По словам одного из консультантов, речь идет о приобретении активов девелопера. Но источник, близкий к одной из компаний, уточнил, что «Профит» намерен провести санацию бизнеса «Стелластрой», которая предполагает реструктуризацию долгов и выделение средств на развитие. Всего на это в течение нескольких лет планируется потратить около 5 миллиардов рублей.

Ожидается снижение спроса на складскую недвижимость

Источник: [Коммерсантъ](#)

Благодаря достигнутым еще до текущего кризиса договоренностям первый квартал оказался успешным для рынка складской недвижимости: объем сделок на нем превысил показатель прошлого года. Но в ближайшей перспективе ситуация будет безрадостной — консультанты ждут снижения спроса на 40–50%.

Сегмент розничных рентных паевых фондов показал по итогам первого квартала рост

Источник: [Коммерсантъ](#)

Сегмент розничных рентных паевых фондов показал по итогам первого квартала рост, несмотря на турбулентность финансового рынка и масштабные антироссийские санкции. За отчетный период в среднем они принесли инвесторам около 10% годовых. Однако масштабный уход иностранных компаний из России неизбежно ударит по отрасли, от него пострадают прежде всего торговая и офисная недвижимость. Более устойчивым пока выглядит сегмент складской недвижимости, однако управляющие ожидают и здесь снижения доходностей.

Введены в эксплуатацию последние корпуса ЖК «Садовые кварталы»

Источник: [Ведомости. Недвижимость.](#)

Как сообщили в Центральном округе Москвы, Мосгосстройнадзор, компания «Интеко» получила разрешение на ввод в эксплуатацию корпусов 2.5-2.10 жилого комплекса «Садовые кварталы» (ул. Усачева, д. 15А). Достроен один из самых долгих и крупных – на 11 га – проектов в Хамовниках и, по словам Александра Шибаева, директора по развитию Kalinka Group, «задал вектор развития всего района».

Stone Hedge получил разрешение на строительство БЦ «Stone Савеловская»

Источник: [РИА Новости](#)

Компания Stone Hedge получила разрешение на строительство бизнес-центра класса А «Stone Савеловская» на северо-востоке Москвы, сообщила пресс-служба Мосгосстройнадзора. Бизнес-центр будет состоять из двух офисных башен, объединенных двухуровневым стилобатом, общей площадью 93 тысячи квадратных метров. В состав проекта также войдут наземный и подземный многоуровневый паркинги. Разрешение действует до октября 2026 года.



Законотворчество

Предлагается расширить случаи предоставления земельных участков в целях завершения строительства объектов «обманутых дольщиков»

[Проект Федерального закона № 107555-8](#)

Проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 396 и 397 Земельного кодекса Российской Федерации» разработан в целях установления дополнительных гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, пострадавших в результате неисполнения застройщиками обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирных домах.

В качестве альтернативного механизма привлечения нового инвестора для завершения строительства проблемного объекта предлагается предусмотреть возможность дополнительно к земельному участку, на котором расположен проблемный объект, включенный в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предоставлять застройщику смежный земельный участок, имеющий общую границу с

указанным земельным участком.

Для этого законопроектом предусмотрено расширение перечня случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в целях завершения строительства проблемных объектов.

Получение прибыли застройщиками от реализации смежных земельных участков позволит им исполнить принятые на себя указанные обязательства, что будет способствовать сокращению количества действующих проблемных объектов.

Кроме того, законопроектом предусмотрено установление арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и передаваемый в аренду новому инвестору для завершения строительства проблемного объекта, в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Законотворчество

В Государственную думу внесен законопроект о механизмах пресечения нецелевого использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

[Проект Федерального закона № 115641-8](#)

Действующее законодательство предусматривает принудительное изъятие земельного участка возможно только в случае установления факта его неиспользования по целевому назначению или его использования с нарушением требований законодательства в течение трех и более лет подряд с момента выявления факта такого нарушения надзорным органом.

В целях установления более действенных правовых механизмов пресечения неэффективного использования и использования не по целевому назначению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения Законодательным собранием Амурской области внесен законопроект, в котором предлагается:

- при установлении таких фактов учитывать сроки неиспользования земельного участка по целевому

назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, исчисляемые не с момента выявления фактов надзорным органом, а сроки (в течение трех и более лет подряд), которые предшествовали моменту выявления в рамках федерального государственного контроля (надзора) такого факта;

- установить невозможность государственной регистрации перехода права на земельный участок в случае, если к моменту выявления в рамках федерального государственного контроля (надзора) факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации земельный участок не использовался в течение трех или более лет подряд.



Законотворчество

Внесен законопроект об учете географических особенностей субъектов РФ при установлении водоохранных зон и прибрежных защитных полос

[Проект Федерального закона № 100442-8](#)

Проектом федерального закона «О внесении изменений в статью 65 Водного кодекса Российской Федерации» предусмотрены следующие особенности установления прибрежных защитных полос, водоохранных зон в субъектах РФ, площадь земель водного фонда которого составляет более 10% от общей площади субъекта РФ (перечень устанавливается Правительством РФ):

- ширина прибрежной полосы водных объектов особого рыбохозяйственного значения устанавливается в размере 50 метров;
- в границах водоохранной зоны и

прибрежной защитной полосы допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов, распашка земель, выпас сельскохозяйственных животных, при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения вод и получения положительного заключения органа исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющего функции в сфере охраны окружающей среды.



Предлагается упростить порядок добычи общераспространенных полезных ископаемых при строительстве автомобильных дорог

[Проект Федерального закона № 101105-8](#)

Оформление лицензий на пользование недрами в целях выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог общего пользования занимает от 1,5 до 3 лет, что серьезно затрудняет строительство автомобильных дорог в установленные контрактом сроки.

Проектом федерального закона «О внесении изменений в статьи 18 и 19 Закона Российской Федерации «О недрах» и статью 78 Земельного кодекса Российской Федерации» предусматривается:

- предоставление права на добычу общераспространенных полезных ископаемых на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при исполнении ими контрактов по

строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог;

- осуществление выемки грунта для работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог общего пользования, без необходимости переводить земельные участки в земли промышленности;
- использование земель сельскохозяйственного назначения для выемки грунта без перевода в земли иных категорий, на основании публичного сервитута при наличии проекта рекультивации земель для нужд сельского хозяйства.



344
550

ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Законодательство

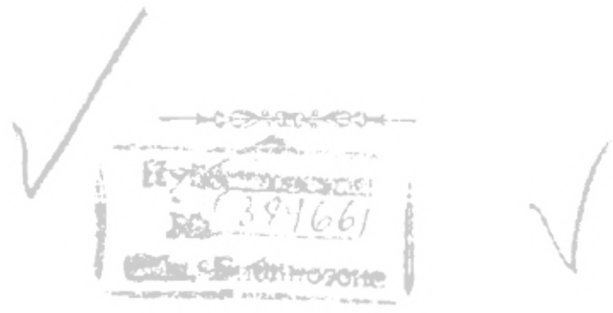


Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію
Гражданскаго Уложенія.

ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



Законодательство

«Заморожена» кадастровая стоимость для исчисления налога на имущество

[Федеральный закон от 26.03.2022 № 67-ФЗ](#)

Кадастровая стоимость для исчисления налога на имущество и землю для физических лиц и организаций фиксируется на уровне 1 января 2022 года.

Данная норма направлена на сокращение налоговой нагрузки на граждан и организации в период растущей экономической нестабильности.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Правительство РФ утвердило меры по снижению административной нагрузки на застройщиков

[Постановление Правительства РФ № 575 от 02.04.2022](#)

Предусматривается ряд мер, направленных на снижение административной нагрузки на застройщиков:

- на 1 год продлевается действие разрешений на строительство, срок действия которых истекает в период со дня вступления Постановления в силу до 1 августа 2022 года;
- на 1 год продлевается срок использования информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, для целей подготовки проектной документации и выдачи разрешений на строительство, если соответствующий срок истекает в период со дня вступления Постановления в силу до 1 января 2023 года.

Также в период со дня вступления Постановления в силу до 1 января 2023 года предусматриваются следующие меры:

- не требуется принятие решений о подготовке (внесении изменений) документации по планировке территории уполномоченными органами власти и органами местного самоуправления;
- согласование документации по планировке территории (внесения в нее изменений)

уполномоченными органами власти и органами местного самоуправления, а также лицами, с которыми документация (изменения в документацию) подлежит согласованию в случаях, предусмотренных законодательством, осуществляется в течение 10 рабочих дней;

- проверка документации по планировке территории на предмет соответствия требованиям, установленным ч. 10 ст. 45 ГрК РФ, ее утверждение, а также принятие решения об отклонении документации или направлении ее на доработку осуществляются в течение 15 рабочих дней;
- для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется предоставление: градостроительного плана земельного участка; акта приемки объекта капитального строительства; акта, подтверждающего соответствие построенного объекта проектной документации; документа, подтверждающего обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.

Подзаконные акты РФ

Временно отменены штрафы для дольщиков

[Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 № 479](#)

В соответствии с Постановлением до 31 декабря 2022 года:

- не начисляется неустойка в случае нарушения срока внесения платежа участником долевого строительства в соответствии с ч. 6 ст. 5 и ч. 2 ст. 6 Федерального закона 214-ФЗ;
- при определении размера убытков, предусмотренных ст. 10

Федерального закона 214-ФЗ, не учитываются убытки, причиненные в указанный период;

- не начисляются проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства в случае расторжения договора в соответствии с ч. 2 и 6 ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ.



Подзаконные акты РФ

Скорректировано понятие "этап строительства" для различных объектов

[Постановление Правительства РФ от 20.04.2022 № 711](#)

Под **этапом строительства** понимается:

- строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке);
- строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства);

- комплекс работ по подготовке территории строительства, включающий в себя оформление прав владения и пользования земельными участками, необходимыми для размещения объекта капитального строительства (части объекта капитального строительства);
- снос зданий, строений и сооружений, переустройство (перенос) инженерных коммуникаций, строительство временных зданий и сооружений, вырубку леса и другие работы.

Также отдельно установлено, что может считаться **этапом строительства** в отношении метрополитена, морских и речных портов, линейных объектов, объектов использования атомной энергии, объектов производственного назначения.



Правовые акты Москвы

Правовые акты Москвы

В этом году собственникам летних кафе разрешат не разбирать объекты на зиму

[Постановление Правительства Москвы от 05.04.2022 № 509-ПП](#)

Зимой этого года в Москве разрешат не разбирать конструкции летних кафе на территории парков, на внешних поверхностях зданий, на прилегающих к нежилым зданиям территориях. Исключение составят кафе, расположенные на дворовых территориях жилых домов и в границах улично-дорожной сети.

При сохранении оборудования кафе владелец стационарного предприятия общественного питания, при котором размещено летнее кафе, обязан обеспечивать безопасность жизни и здоровья людей и содержать конструкцию в надлежащем состоянии, в т.ч. обеспечивать уборку от снега и наледи.



Внесены изменения в порядок согласования перепланировок в многоквартирных домах

[Постановление Правительства Москвы от 07.04.2022 № 549-ПП](#)

Изменения предусматривают:

- отмену предоставления заключения Москомархитектуры в отношении работ, затрагивающих архитектурный облик дома (перечислены в п. 3 Приложения 1 к постановлению Правительства Москвы от 25 октября 2011 г.
- отмену требования к сроку давности изготовления предоставляемых в Мосжилинспекцию документов технической инвентаризации. (ранее срок действия указанных документов составлял 5 лет).

Текущая практика судов

ВС РФ напомнил основания применения положений об исключительном праве на приобретение земельного участка в аренду

[Определение СКЭС ВС РФ от 22.03.2022 по делу № А40-168077/2020](#)

Фактические обстоятельства: Электросетевая компания разместила на земельном участке, принадлежащем обществу на праве собственности, трансформаторную подстанцию, используемую для энергоснабжения объекта недвижимости общества, расположенном на смежном земельном участке. Впоследствии компания направила обществу предложение заключить договор аренды земельного участка для целей эксплуатации трансформаторной подстанции. Так как общество отказалось от подписания договора, компания обратилась с иском о понуждении общества к заключению договора аренды земельного участка.

Суды трех инстанций удовлетворили требования компании, в числе прочего, указав, что компания как собственник трансформаторной подстанции в силу п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ имеет исключительное право на приобретение земельного участка в аренду. Суды отметили, что на компанию как на владельца подстанции законом возложена обязанность обеспечить соблюдение необходимых ограничений в использовании земельного участка в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации электросетевого объекта, что невозможно в отсутствие договора аренды.

Правовая позиция ВС РФ: Действующее законодательство не содержит императивных норм, обязывающих частного собственника земельного участка заключить договор аренды по требованию собственника электросетевого оборудования, размещенного на участке. ВС РФ указал, что ссылка нижестоящих судов на ст. 39.20 ЗК РФ неправомерна, так как ее положения регулируют вопросы предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности, на которых расположены объекты недвижимости. В рассматриваемом же случае спорный земельный участок находится в частной собственности, а в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что подстанция является объектом недвижимости.

ВС РФ также были отклонены ссылки судов на Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160, и Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей, утв. Приказом Минэнерго России от 13.01.2003 № 6, так как вышеперечисленными актами не предусмотрено право собственника объектов электросетевого хозяйства требовать заключения договора аренды частных земельных участков.

Таким образом, ВС РФ пришел к выводу, что договор аренды может быть заключен в судебном порядке по требованию собственника электросетевого оборудования только при наличии добровольно принятого собственником участка обязательства по заключению такого договора., при этом указав, что в целях эксплуатации и ремонта объекта электросетевого хозяйства допускается установление сервитута.

Судебные акты нижестоящих судов отменены, в удовлетворении требований электросетевой компании отказано.

Выводы ВС РФ соответствуют сложившейся судебной практике, поскольку ГК РФ и Постановление Пленума ВС РФ «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» № 49 от 25.12.2018 устанавливают только три случая возникновения у заинтересованного лица права требовать заключения договора в судебном порядке: (1) указание закона на обязательность заключения договора для другой стороны, (2) добровольно и явно принятое на себя другой стороной обязательство заключить договор, (3) добровольное и явно выраженное соглашение сторон о передаче разногласий по условиям будущего договора на разрешение суда.

В данном деле ВС РФ защитил принцип свободы договора, первичной составляющей которого является свобода принятия участниками оборота принципиального решения о заключении договора.

Особый публично-правовой режим земельного участка, на котором эксплуатируется и обслуживается электросетевое оборудование, наделяет собственника такого оборудования правом доступа на указанную территорию для выполнения технических мероприятий без необходимости заключения договора аренды.

ВС РФ обоснованно обратил внимание на заявление электросетевой организации о том, что последняя собиралась переложить будущую арендную плату в свой тариф, устанавливаемый для оплаты потребителями услуг данной электросетевой организации. То есть, по сути, ВС РФ пресек недобросовестную попытку электросетевой организации возложить на потребителей энергии бремя несения расходов по договору аренды, который по действующему законодательству в принципе не нужно заключать.

В связи с этим можно предположить, что Определение ВС РФ окажет положительное влияние на потребителей услуг электросетевых организаций в ситуации, когда последние таким способом пытаются увеличить тарифы на электроэнергию без реального экономического и правового основания.

Вместе с тем Судебная коллегия оговорила о возможности установления сервитута в целях эксплуатации и ремонта объекта электросетевого хозяйства. То есть, можно предположить, что электросетевые организации попробуют предпринять попытку по увеличению тарифа за счет несения платы за сервитут, устанавливаемый для тех же целей, что и несостоявшийся договор аренды.

Данную оговорку о сервитуте из судебного акта следовало бы исключить, поскольку, если быть последовательным, то нужно было констатировать наличие у электросетевой организации необходимого права доступа для выполнения всех технических мероприятий по обслуживанию подстанции без необходимости установления какого-либо частноправового титула на земельный участок в свою пользу, будь то сервитут или договор аренды. Действующее правовое регулирование уже устанавливает такой титул, основание которого лежит в публично-правовом режиме территории, на которой расположены электроподстанции.

Текущая практика судов

Отчуждение доли в праве общей долевой собственности не влечет обязанности продавца регистрировать право собственности на оставшуюся долю – ВС РФ

[Определение от 04.04.2022 № 301-ЭС22-3269 по делу № А82-3235/2020](#)

Фактические обстоятельства: Стороны заключили договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилые помещения. Покупатель обратился в Росреестр с заявлением о государственной регистрации права собственности, а также оплатил соответствующую государственную пошлину. Однако регистрирующий орган принял решение о приостановлении регистрационных действий, указав, что продавцом не было представлено заявление о государственной регистрации права собственности на оставшуюся долю в праве собственности, а также не оплачена государственная пошлина за регистрацию права. После выполнения продавцом требований Росреестра переход права был зарегистрирован.

Вместе с тем, продавец посчитал требования Росреестра неправомерными, в связи с чем, обратился в суд с исковым заявлением о признании решения Росреестра о приостановлении регистрационных действий незаконным и взыскании излишне уплаченной государственной пошлины. Суды трех инстанций удовлетворили заявленные требования.

Правовая позиция ВС РФ: Уменьшение объема доли в праве собственности у продавца корреспондирует приобретению покупателем соответствующей доли в праве собственности, то есть уменьшение объема доли в праве собственности у продавца происходит автоматически. Следовательно, у регистрирующего органа не имелось оснований требовать повторной регистрации продавцом прав на оставшуюся долю в праве общей долевой собственности.

Также, принимая во внимание, что пошлина за государственную регистрацию права была уплачена покупателем, ВС РФ согласился с выводами нижестоящих судов о том, что требования Росреестра относительно повторной оплаты пошлины продавцом были неправомерны. В передаче кассационной жалобы Росреестра на рассмотрение коллегии по экономическим спорам было отказано.



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>