

# Новые риски при осуществлении сделок с недвижимостью в РФ

## План

- Проблема сроков давности для оспаривания сделок в свете Постановления КС РФ от 31.10.2024 № 49-П
- Риски приобретения здания с несогласованной реконструкцией в свете актуальной судебной практики
- Ужесточение ответственности участников сделки за несоблюдение контрсанкционного законодательства

## Проблема сроков давности для оспаривания сделок (1)

Постановление КС РФ от 31.10.2024 № 49-П:

В то же время требование о наличии и применении давностных сроков не является в правовых позициях Конституционного Суда Российской Федерации абсолютным. В частности, 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 исходя из принципов справедливости, равенства и соразмерности

## Проблема сроков давности для оспаривания сделок (2)

### Постановление КС РФ от 31.10.2024 № 49-П:

Установленные в законе сроки давности не применяются к искам Генпрокуратуры об изъятии имущества, полученного чиновниками в результате коррупционных нарушений.

Верховный Суд пытался применить к таким искам общие сроки давности - 3 года и 10 лет. Но Конституционный Суд признал такую практику неконституционной.

Согласно Конституционному Суду сейчас сроки давности по таким искам отсутствуют. Законодатель может установить такие сроки в будущем - но тогда они должны быть существенно больше 3 и 10 лет.

## Проблема сроков давности для оспаривания сделок (3)

Постановление КС РФ от 31.10.2024 № 49-П:

Изъято может быть не только само приобретённое имущество, но и имущество, в которое оно было впоследствии преобразовано.

Защищены добросовестные приобретатели – те, кто не знал о незаконном источнике происхождения такого имущества. Но учитывая действующую практику Верховного Суда, стандарт проверки для добросовестных приобретателей недвижимости может быть достаточно высоким.

## Проблема сроков давности для оспаривания сделок (4)

"Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2014)

Разрешая вопрос о добросовестности приобретателя, суды учитывают не только наличие записи в Едином государственном реестре о праве собственности продавца имущества, но и то, была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество, и т.д.

## Риски приобретения здания с незаконной реконструкцией (1)

### Что такое реконструкция и что такое перепланировка?

Граница размытая. Отсутствует перечень работ, которые относятся к реконструкции. Такое отнесение осуществляется в каждом конкретном случае правоприменительными органами с привлечением строительно-технических экспертов.

Некоторые критерии есть в Постановлении Правительства Москвы от 27.08.2012 N 432-ПП, на которое ориентируются суды и эксперты, однако его применение также вызывает сложности.

## Риски приобретения здания с незаконной реконструкцией (2)

Обзор ВС по реконструкции от 13.12.2023 примеры реконструкции:

- Изменение внутренних параметров помещения и одновременно изменение параметров здания в целом
- Дистраивание дополнительного этажа, возведение надстройки
- Устройство входа за счет демонтажа части внешней стены, являющейся несущей
- Изменение архитектурно-градостроительного облика здания



## Риски приобретения здания с незаконной реконструкцией (3)



## Риски приобретения здания с незаконной реконструкцией (4)

### Реконструкция? ДА:

- Возведение для антресоли отдельного фундамента в контуре здания (Постановление АС Поволжского округа от 13 сентября 2016 г. по делу N А65-27656/2015)
- Помещение антресоли ограничено полом и покрытие – это этаж (Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2021 по делу N А04-7948/2019)

### Реконструкция? НЕТ:

- Если антресоль накрывает нижележащий этаж меньше чем на 40%, то ее площадь учитывается в площади такого (нижележащего) этажа и площадь здания не увеличивается (Решение Арбитражного суда г. Москвы от 26.07.2021 по делу N А40-20737/21-139-153)

## Риски приобретения здания с незаконной реконструкцией (5)

- В июле 2024 Верховный Суд рассмотрел серию дел по жалобам собственников зданий в Москве о привлечении их к ответственности за самовольные постройки. Эти собственники ранее купили уже реконструированные объекты.
- Штрафы по данной категории дел в Москве исчисляются в процентах от кадастровой стоимости земельного участка и могут составить значительную сумму, что мотивирует собственников к их оспариванию.
- В одном из дел к зданию гостиницы была возведена пристройка, что послужило основанием для наложения на собственника гостиницы штрафа в 15 млн рублей.

## Риски приобретения здания с незаконной реконструкцией (6)

- Верховный Суд встал на защиту собственника и направил дело на новое рассмотрение.
- Ранее другой орган Москвы (Департамент городского имущества) уже выходил с иском о признании этой постройки самовольной и получил отказ. Поэтому дальше собственник может эксплуатировать постройку без ограничений и без дополнительной легализации.
- Само наличие таких дел показывает – что при приобретении недвижимости нужно проверить объект, в том числе на самовольность. Но если риск ответственности уже актуализировался – то шансы отбиться от штрафа сохраняются.

## Ужесточение ответственности за несоблюдение контрсанкционного законодательства (1)

Законопроект 02/04/03-23/00136901

Статья 15.251. Несоблюдение мер воздействия (противодействия), направленных на обеспечение финансовой стабильности Российской Федерации

влечет наложение административного штрафа [...] в размере от 20% до 40% суммы сделки (операции), осуществленной с несоблюдением установленных мер

## Ужесточение ответственности за несоблюдение контрсанкционного законодательства (2)

Для совершения по отчуждению российской недвижимости дочерними структурами иностранных компаний из «недружественных» юрисдикций требуется предварительное получение разрешения Правительственной комиссии и осуществление расчетов по сделке через специальные счета типа «С».

Без соблюдения данных условий покупатель рискует лишиться купленной недвижимости. При этом последующее обращение в Правительственную комиссию после совершения сделки не исключает риск признания ее недействительной.

## Ужесточение ответственности за несоблюдение контрсанкционного законодательства (3)

Дело № А41-101031/2022:

Дочернее общество ООО «Бауэр Технология» со 100-процентным иностранным участием немецкой компании BAUER Spezialtiefbau GmbH продало Ремонтно-техническую базу российскому покупателю.

Впоследствии руководство дочерней компании сменилось и новый директор подал иск об оспаривании заключенной сделки как повлекшей невозможность дальнейшего осуществления деятельности ООО «Бауэр Технология» в России.

## Ужесточение ответственности за несоблюдение контрсанкционного законодательства (4)

Дело № А41-101031/2022:

Первая инстанция: отказала в иске, указав на добросовестность приобретателя и противоречивое поведение продавца, который исполнял сделку и перерегистрировал имущество на покупателя в ЕГРН, чем дал покупателю основания полагаться на действительность сделки.

Апелляция и кассация: иск удовлетворили, признали сделку недействительной, поскольку сторонами сделки не было получено разрешение Правительственной комиссии. Ссылку на то, что покупатель обратился за получением разрешения Правительственной комиссии, но уже после подписания договора, суд отклонил. Суд указал, что такое разрешение должно быть получено до заключения сделки.

Верховный Суд: отказал в передаче для пересмотра.



## Sirota & Partners

109012, Russia, Moscow,  
10 Nikolskaya St., office 623

T: +7 (495) 234-18-75

F: +7 (495) 234-18-76

[www.sirotapartners.com](http://www.sirotapartners.com)

Новости и обзоры практики в ТГ-канале:

<https://t.me/sirotapartners>



@SIROTAPARTNERS