

Недвижимость и строительство:
изменения для бизнеса в сделках и спорах

Екатерина Иванова
старший юрист Sirota & Partners,
магистр РШЧП, преподаватель МГИМО,
преподаватель-исследователь МГУ

13.03.2025

План

1. Нарушение контрсанкций и ничтожность сделки
2. Изъятие имущества ввиду коррупционных нарушений и нарушения порядка приватизации
3. Одобрение сделок с недвижимостью как крупных сделок

1. Нарушение контрсанкций и ничтожность сделки (1)

Новые требования к сделкам с недвижимостью:

- С марта 2022 г. – сделки с недвижимостью с контрагентами из «недружественных» стран требуют **предварительного разрешения Правительственной комиссии** (Указ Президента № 81 от 01.03.2022)
- Разрешение должно быть получено **до отчуждения недвижимости** – обращение в Правкомиссию после сделки не является основанием для выдачи разрешения на ее согласование (А40-63724/2024)

1. Нарушение контрсанкций и ничтожность сделки (2)

Последствия нарушения контрсанкций:

- Неполучение разрешения Правкомиссии – влечет **недействительность сделки** и возврат имущества:
 - дело Бауэр Технологии (А41-101031/2022) – после смены иностранного директора общество оспорило сделку по продаже недвижимости, суд обязал вернуть имущество
- С октября 2022 – право на оспаривание сделок в нарушение контрсанкций получили **прокуроры** (ст. 52 АПК)
- Обсуждается введение **административных штрафов** за совершение сделок в нарушение контрсанкций в размере 20-40% от суммы сделки

2. Изъятие имущества ввиду коррупционных нарушений и нарушения порядка приватизации (1)

Коррупционные нарушения (Постановление КС от 31.10.24 № 49-П):

- К искам прокуратуры об изъятии имущества, полученного чиновниками в результате коррупционных нарушений – **неприменимы сроки давности**. Такие сроки могут быть установлены законом – но должны быть **более длительными**, чем общие сроки давности в 3 года и 10 лет
- Изъято может быть незаконно приобретенное имущество и то имущество, в которое оно было преобразовано (*tracing* коррупционных активов)
- Защита **добросовестных приобретателей** – если не знали о незаконном источнике происхождения имущества

2. Изъятие имущества ввиду коррупционных нарушений и нарушения порядка приватизации (2)

Нарушения порядка приватизации (Постановление КС от 28.01.25 № 3-П):

- **Срок давности** – применяется, для начала его течения важно фактическое использование объекта и корректная регистрация границ
- Оценка **добросовестности приобретателя** – не только по субъективному, но и по объективному стандарту
- **Дифференциация последствий** в зависимости от вида объекта:
 - земли национального парка (ООПТ) – **изымаются в бюджет** даже после истечения срока давности, но с компенсацией добросовестному приобретателю
 - земли лесного фонда – **не подлежат изъятию**, если приобретатель добросовестный или истек срок давности

2. Изъятие имущества ввиду коррупционных нарушений и нарушения порядка приватизации (3)

Статистика изъятия в пользу государства:

- С 2023 – более **20 исков прокуратуры**, почти всегда суды поддерживают прокуратуру и изымают имущество в пользу государства
- За 2023 год – изъято около 4 тыс. объектов стоимостью **более 400 млрд руб.**
- На начало 2025 года – поданы требования прокуратуры об изъятии **крупнейших предприятий**: Рольф, Макфа, Сибэко, Ивановский завод тяжелого станкостроения, Челябинский электрометаллургический комбинат, аэропорт Домодедово, производитель консервов Главпродукт и другие

3. Одобрение сделок с недвижимостью как крупных сделок (1)

Квалификация сделки как крупной:

- По закону требуется одновременное наличие **двух критериев**:
 - количественного – 25% и более БСА
 - качественного – выход за пределы обычной хозяйственной деятельности – сделка приводит к прекращению деятельности общества или изменению ее вида либо масштабов
- ВС – **достаточно качественного критерия** для квалификации сделки как крупной, даже если сделка не превышает 25% БСА:
 - дело Алекс-Трейд (СКЭС ВС от 06.09.2024 по делу А53-16963/2022) – отчуждение фитнес-центра стоимостью 10% БСА

3. Одобрение сделок с недвижимостью как крупных сделок (2)

Стандарт добросовестности контрагента:

- По общему правилу контрагент **не обязан проверять сделки** (Пленум ВС №27 от 26.06.18):
 - контрагент не обязан проверять характер сделки, наличие ее одобрения и внутренние документы общества,
 - презумпция недобросовестности контрагента – только в отдельных случаях наличия связи контрагента и общества
- В ряде случаев контрагент обязан **провести *due diligence*** (СКЭС ВС от 09.01.25 по делу А40-206386/2023):
 - при аффилированности контрагента или специфического характера заключаемой сделки и **приобретаемого объекта**, что предполагает расширенную проверку

Выводы и рекомендации

- Дождаться получения одобрения Правительственной комиссии (если оно требуется) **до сделки и отчуждения имущества**
- Проверять **историю приобретения объекта** в особенности в отношении объектов, бывших в собственности у чиновников и приобретенных в порядке приватизации
- Лучше получить **корпоративное одобрение** на сделку с недвижимостью, чем пытаться объяснить в суде при оспаривании сделки, что это не слишком ценный актив

Sirota & Partners

109012, г. Москва,
Никольская ул. 10, офис 623
Т: +7 (495) 234-18-75
www.sirotapartners.com

Новости и обзоры практики в ТГ-канале:
<https://t.me/sirotapartners>



@SIROTAPARTNERS