

В каких случаях недвижимость (в том числе земельные участки, дома, квартиры) можно продать по цене ниже рыночной стоимости

Вы можете это сделать во всех случаях, кроме тех, когда обязанность определить цену недвижимости в размере рыночной стоимости или не ниже нее установлена нормативным актом.

Например, если уполномоченный государственный или муниципальный орган принимает решение не устанавливать начальную цену продажи земельного участка на аукционе в размере его кадастровой стоимости, он должен провести оценку его рыночной стоимости (п. 12 ст. 39.11 ЗК РФ). Начальная цена продажи на аукционе земельного участка единого института развития также устанавливается по результатам оценки рыночной стоимости земельного участка (п. 11 ст. 16.1 Федерального закона N 161-ФЗ). Сделки, совершенные с нарушением указанных требований законодательства, посягают на публичные интересы и являются ничтожными (п. 2 ст. 168 ГК РФ).

В некоторых ситуациях продажа недвижимости по цене ниже рыночной может привести к нарушению интересов третьих лиц. Это могут быть, в частности:

- случаи продажи имущества хозяйственного общества, при которых могут быть нарушены права его участников (акционеров). Такие сделки могут быть признаны недействительными, например, как совершенные с нарушением требований к порядку одобрения крупных сделок или сделок с заинтересованностью, либо это может послужить основанием для возмещения причиненных обществу убытков или исключения из общества виновного участника (акционера);
- случаи продажи имущества должника с нарушением прав его кредиторов. Например, если недвижимость была продана в течение одного года до принятия заявления о признании собственника банкротом или после принятия заявления и при этом цена его продажи оказалась существенно ниже рыночной стоимости, это может являться основанием для признания сделки недействительной либо для привлечения контролирующего лица к субсидиарной ответственности. Сделка, при совершении которой допущено злоупотребление правом, может быть квалифицирована судом как ничтожная и по общим основаниям гражданского законодательства.

Прокуратура КБР.

Отдел по надзору за исполнением федерального законодательства.