

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ N 1 ЗА 2023 ГОД: ВЫВОДЫ ПО СПОРАМ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

П. 3, 14, 15 и 36 Обзора судебной практики № 1 (2023) посвящены вопросам недвижимости. Рассказываем об этих позициях подробнее.

КОГДА СОБСТВЕННИК НЕДОСТРОЯ МОЖЕТ РАССЧИТЫВАТЬ НА ПРОДЛЕНИЕ СРОКА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

На участке, который находится в публичной собственности, велось строительство, но оно затянулось дольше запланированного. Срок действия договора аренды истек. В этой ситуации собственник объекта незавершенного строительства имеет право получить участок в аренду для завершения строительных работ, если собственник земли не подал иск об изъятии недостроя в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды.

Такие указания Верховный суд дал в деле из обзора, где компания судилась с местным комитетом по управлению муниципальным имуществом. Истец просил продлить договор аренды, чтобы достроить незаконченное здание склада. Администрация отказала, напомнив, что уже давала на это три года.

Компания ссылаясь на трудности с налоговой, а именно — безосновательное исключение из ЕГРЮЛ. Но три инстанции разделили позицию администрации. Они указали, что участок сдавался в аренду на три года, и за этот срок здание склада так и не было достроено.



Верховный суд с этим не согласился и сослался на подп. 2 п. 5 ст. 39.6 Земельного кодекса: «При прекращении договора аренды публичный собственник земли не может распорядиться объектом незавершенного строительства, созданным в период действия договора аренды, без судебного решения». Иными словами, изъятие недостроя возможно только по решению суда. И суд должен отказать истцу, если ответчик докажет, что нарушение сроков строительства связано с действиями или бездействием органов госвласти или местного самоуправления (п. 1-3 ст. 239.1 Гражданского кодекса).

Вывод Верховного суда:

Если судебного решения об изъятии недостроя нет, то его собственник вправе получить участок в аренду без проведения торгов для завершения строительства.

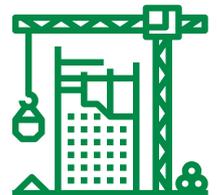
В защиту компаний ВС особо подчеркнул, что в условиях юридической неопределенности судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока аренды «возникают риски нарушения имущественных прав застройщика, что не согласуется с требованиями поддержания доверия к закону и стабильности гражданских правоотношений». Таким образом, отказ в продлении договора аренды признан незаконным.

Это решение специально для Land Law Firm прокомментировала руководитель группы правового сопровождения недвижимости и некоммерческих закупок Дирекции по правовым вопросам О'КЕЙ Елена Семилетова.



До этого решения судьба таких объектов незаконченного строительства была непонятна: и строить нельзя, и вернуть нельзя, и уполномоченный орган бездействует. Я оцениваю это решение как очень позитивное: оно позволит собственникам таких объектов получить договор аренды для завершения строительства, даже если они уже использовали право на однократное продление.

По наблюдениям эксперта, после этого решения ВС суды округов (кассационной инстанции) уже начали применять эту позицию и разрешать подобные дела в пользу собственников объектов незавершенного строительства. «Конечно, остается вопрос, сколько раз возможно продлевать договор аренды, как будут воспринимать это решение уполномоченные гос.органы, — комментирует Семилетова. — На мой взгляд, уполномоченные на предоставление земельных участков госорганы будут заключать с собственниками ОНС договоры аренды только на основании судебного решения».



Определение № 308-ЭС22-3699, п. 14 обзора

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ПОЛУРАЗРУШЕННЫМ ДОМОМ

Собственники зданий и сооружений на земельных участках имеют исключительное право приобрести эти участки в собственность или аренду (п. 1. ст. 39.20 ЗК). Возможно ли это, если дом непригоден для проживания, решил ВС.



Одна владелица жилого дома Р. решила воспользоваться этой нормой. Она подала в департамент имущественных и земельных отношений своей области заявление о предоставлении ей в собственность участка под домом. Но чиновники отказали, поскольку дом после пожара был непригоден для проживания: крыши, окон и двери не было.

Верховный суд счел такой подход ошибочным. Он указал, что право собственности Р.:

-  зарегистрировано в законном порядке,
-  никем не оспорено,
-  не признано отсутствующим.

Вывод Верховного суда:

Право собственности на дом подтверждается сведениями ЕГРН, и этого достаточно для приватизации участка.

По мнению гражданской коллегии ВС, если дом находится в непригодном для проживания состоянии — это не значит, что этот объект перестал существовать. Кроме того, коллегия ВС отметила, что Р. нужно оформить участок в собственность именно для того, чтобы восстановить дом.

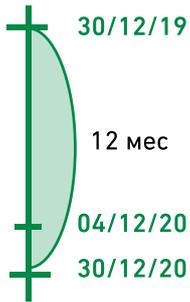
Определение № 14-КАД22-4-К1, п. 36 обзора.

КАК МОЖНО ОПРЕДЕЛИТЬ СРОК В ДОГОВОРЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Сроки передачи объекта долевого строительства — частый повод для судебных споров застройщиков с дольщиками. Закон требует указывать эти сроки. По общему правилу, они определяются календарной датой или периодом. Можно ли их комбинировать, разъяснил ВС.

Как это часто бывает, застройщик в том деле поставил срок передачи квартир в зависимость от даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.



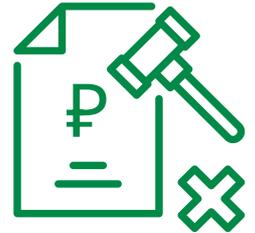


Срок окончания строительства и получения разрешения — 30 декабря 2019 года.

Передать квартиры застройщик обязался «не позднее 12 месяцев со дня получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию».

По факту квартиру передали дольщику 4 декабря 2020 года, но он решил, что девелопер опоздал, и потребовал неустойку.

Первая инстанция оштрафовала застройщика, потому что сочла, что он должен был передать квартиру 30 декабря 2019 года. Но вышестоящие суды указали, что срок был установлен до 30 декабря 2020 года, поэтому компания выполнила свое обязательство вовремя. С этим согласился ВС.



Вывод Верховного суда:

Срок можно определить путем комбинации взаимосвязанных календарных дат и периодов. Это не противоречит закону, указала гражданская коллегия ВС. Застройщик и дольщик согласовали условие о сроке, и компания его выполнила. Таким образом, истцу отказали во взыскании неустойки.

Определение № 4-КГ22-2-К1, п. 3 обзора.

РАСЧЕТЫ ПРИ ДОСРОЧНОМ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фирма на долгий срок арендовала нежилое здание-объект культурного наследия федерального значения. Она за свой счет проводила все работы, которые обязана была оплачивать согласно охранно-арендному договору: ремонт, реставрацию, консервацию. Когда договор аренды расторгли досрочно не по вине фирмы, она потребовала возместить эти затраты и получила отказ. Спор решали суды.



- До 2028 года должен был действовать договор со льготной арендной платой.
- Но в 2021 году тот самый дом передали единому институту развития согласно закону «О содействии развитию жилищного строительства».

Институт уведомил арендатора о досрочном расторжении договора аренды на основании ч. 4 ст. 15 этого закона. Фирма во встречном иске потребовала неосновательное обогащение, ведь она вложила средства в реставрацию, и ей не компенсировали эти затраты.



Суды удовлетворили первоначальный иск и отказали во встречных требованиях. Они указали, что арендатор и так платил по льготной ставке. А расходы на ремонт и реставрацию он должен был оплачивать согласно договору аренды. Кроме того, суды обратили внимание на срок исковой давности: хотя спорные работы имели место в 2006-2009 годах, фирма обратилась с иском только в 2020-м.

Верховный суд оказался другого мнения. Он объяснил, что в случае досрочного расторжения договора арендатор теряет возможность компенсировать понесенные затраты с помощью льготной ставки. А ремонтно-реставрационные работы нельзя квалифицировать как неотделимые улучшения арендованного имущества по смыслу ст. 14 закона об объектах культурного наследия.



Вывод Верховного суда:

При досрочном расторжении договора аренды арендатор, не допуская нарушений, может получить возмещенную сумму. Правило действует для случаев, когда арендодатель не производил зачета полной суммы в счет арендной платы. Верховный суд уточнил и про срок исковой давности: он начинается не ранее даты расторжения договора аренды.

Определение № 305-ЭС22-7353, п. 15 обзора.

Источник: Обзор судебной практики № 1 (2023)

Связаться с нами:

ask@zem-advokat.ru



Быть в курсе отраслевых новостей и аналитики