

ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА АПРЕЛЬ 2023 ГОДА

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

<u>Как расторгнуть договор ссуды опасных производственных объектов</u>	1
<u>Нужно ли сносить самовольные постройки недобросовестного застройщика</u>	2

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Законно ли собственники квартир установили перегородку в подъезде</u>	4
<u>Как заставить местные власти отремонтировать дорогу</u>	5
<u>Признавать ли недействительной запись в ЕГРН, если она соответствует сведениям госкадастра</u>	6

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

КАК РАСТОРГНУТЬ ДОГОВОР ССУДЫ ОПАСНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

ИСТОРИЯ

В 2010 году газовая компания приняла в эксплуатацию газовые сети и сооружения двух городских микрорайонов. Передал их по договору ссуды специализированный потребительский кооператив по управлению объектами общей инфраструктуры. В 2019 году газовая компания уведомила кооператив, что договор ссуды заканчивает действие, и предложила принять объекты обратно. Но контрагент возражал против расторжения договора.

СУТЬ ИСКА

Газовая компания потребовала от кооператива принять сети и сооружения путем подписания акта приема-передачи.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в удовлетворении требований. Они сослались на пункт договора, который запрещает его одностороннее расторжение, если сторона сделки против этого возражает. Три инстанции решили, что это договорное условие не противоречит закону, который дает любой из сторон право во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования (п. 1 ст. 699 Гражданского кодекса).

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие инстанции ошиблись, когда решили, что спорный договор нельзя расторгнуть без суда. Ведь ст. 699 ГК разрешает это сделать вне зависимости от того, согласен контрагент или нет. А еще суды упустили из виду, что договор фактически бессрочный. В итоге получается, что соглашение может действовать бесконечно, а ссудополучатель не сможет от него отказаться. Это как раз противоречит существу законодательного регулирования.

Решая вопрос о передаче газового оборудования, стоит учесть, что газораспределительные сети – опасные производственные объекты. Для их эксплуатации нужна соответствующая лицензия. Суду стоило проверить, может ли кооператив принять сети, имеется ли у него лицензия, есть ли другие организации в этом регионе с лицензией и можно ли заключить договор с одной из них.

ИТОГ

Дело передали на новое рассмотрение в первую инстанцию.

Определение № 310-ЭС22-25768 от 11 апреля 2023 года по делу №А35-10754/2021

НУЖНО ЛИ СНОСИТЬ САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ НЕДОБРОСОВЕСТНОГО ЗАСТРОЙЩИКА

ИСТОРИЯ

Компания уведомила органы местного самоуправления о том, что построит два трехэтажных жилых дома на своем участке в Сочи. Вид разрешенного использования земли был для садоводства и огородничества. Но в итоге компания начала строить четырехэтажные гостиницы.

СУТЬ ИСКА

Администрация города потребовала снести незаконченные объекты как самовольные постройки.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Постройки надо снести, поскольку они возводятся без разрешительной документации на строительство коммерческих объектов и не соответствуют виду разрешенного использования участков. Суд опирался на результаты экспертизы.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Отменили решение первой инстанции и отказали в иске администрации. Как показала повторная экспертиза, строение возможно привести в соответствие выданному уведомлению. Эксперт предложил, как это можно сделать. Кроме того, ответчик представил в материалы дела договор строительно-монтажных работ. Этим он подтвердил, что принимает меры, чтобы привести объект в соответствие уведомлению.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отменил акты апелляции и кассации, ведь никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК). Добросовестный застройщик соблюдает все ограничения, предусмотренные градостроительным регламентом, или принимает все меры, чтобы получить разрешение на строительство. В этом деле ответчик, наоборот, действовал недобросовестно и в обход процедуры получения разрешительной документации.

ИТОГ

Решение первой инстанции осталось в силе, самовольные постройки необходимо снести.

Решение Верховного суда прокомментировала младший юрист Land Law Firm **Виктория Бразевич**. Она считает, что успешное разрешение судебного спора о признании права собственности на объект самовольного строительства напрямую зависит от добросовестности действий застройщиков (читайте подробнее [тут](#)).



“ Верховный суд ориентирует нижестоящие суды внимательно относиться к тому, чтобы застройщики не использовали судебный порядок легализации самовольных построек как упрощенную процедуру получения прав на объекты, созданные без необходимых разрешений “

Определение № 308-ЭС22-27642 от 6 апреля 2023 года по делу № А32-47684/2020

ЗАКОННО ЛИ СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР УСТАНОВИЛИ ПЕРЕГОРОДКУ В ПОДЪЕЗДЕ

ИСТОРИЯ

Владельцы двух квартир в доме решили отгородить часть общей лестничной клетки и организовали общее собрание собственников помещений, где этот пункт повестки получил 95% голосов «за». Но один из соседей остался недоволен тем, что часть общего подъезда огорожена.

СУТЬ ИСКА

Собственник потребовал привести общие помещения в первоначальное состояние.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказать в иске. Установленная перегородка с дверью не нарушает прав и законных интересов других жильцов, в том числе истца, соответствует требованиям пожарной безопасности, согласована общим собранием собственников и представляет собой элемент порядка пользования общим имуществом.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Межквартирные лестничные площадки входят в состав общего имущества многоквартирных домов. Уменьшить его возможно только с согласия всех собственников помещений в доме путем реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК). Суды упустили из виду вопросы, имеющие значение для дела:

- какова правовая природа решения, принятого общим собранием – влекло ли оно уменьшение общего имущества многоквартирного дома;
- были ли произведенные работы перепланировкой, переустройством или реконструкцией;
- предусмотрена ли новая перегородка проектом дома и изменила ли она конфигурацию помещения, которое относится к общему имуществу;
- можно ли сказать, что в результате установки перегородки ответчики фактически присоединили к своим квартирам часть общего имущества.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр в первую инстанцию.

Определение № 46-КГ23-2-К6 от 4 апреля 2023 года

КАК ЗАСТАВИТЬ МЕСТНЫЕ ВЛАСТИ ОТРЕМОНТИРОВАТЬ ДОРОГУ

ИСТОРИЯ

Одна сельская дорога находилась в ужасном состоянии, ее никто не чинил и не содержал. Она не числилась как объект недвижимости в ЕГРН, была вне реестра муниципального имущества и реестра автомобильных дорог общего пользования местного значения. Состояние дороги не устраивало некоторых жителей села, у которых не было другого пути к их домам. Но администрация не отвечала на обращения.

СУТЬ ИСКА

Один из сельчан подал к администрации сельского поселения иск о включении дороги в реестр муниципального имущества и в реестр автомобильных дорог общего пользования местного значения. Еще он потребовал приводить дорогу в порядок: устранять колеи, просадки грунта, застой воды и другие дефекты.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Требования надо удовлетворить, поскольку административный ответчик не принял мер по обращениям истца в досудебном порядке.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Отклонить требования, поскольку дорога не сформирована как объект недвижимости, сведения о ней не внесены в ЕГРН.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие суды разрешили дело неверно, поскольку согласно КАС административный ответчик должен доказывать законность своего бездействия. Он этого не сделал. Кроме того, содержание дорог относится к полномочиям органов местного самоуправления. В этом случае — органов местного самоуправления сельского поселения (согласно закону субъекта). И право граждан на доступ к объектам транспортной инфраструктуры нельзя ставить в зависимость от бездействия административного ответчика, который не исполняет своих обязанностей.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр в суд первой инстанции.

Определение № 46-КГ23-2-К6 от 5 апреля 2023 года

ПРИЗНАВАТЬ ЛИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСЬ В ЕГРН, КОТОРАЯ СООТВЕТСТВУЕТ СВЕДЕНИЯМ ГОСКАДАСТРА

ИСТОРИЯ

К. владел 15/100 здания магазина площадью 1406 кв. м — именно так было указано в свидетельстве о госрегистрации права 2012 года. Спустя несколько лет собственник обратил внимание, что налоговые начисления и плата за коммунальные услуги выросли. К. заказал выписку из ЕГРН и увидел, что по состоянию на 2021 год площадь значится уже 2031 кв. м. Ему объяснили, что эти сведения ранее содержались в госкадастре и были внесены филиалом Росреестра на основании сведений техучета.

СУТЬ ИСКА

Владелец части магазина подал иск о признании записи в ЕГРН недействительной. Он ссылаясь на то, что приходится платить больше налогов и коммунальных платежей.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в иске, поскольку не увидели нарушений закона при внесении сведений о площади помещения.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие инстанции не учли: именно административный ответчик должен доказать, что площадь в 2031 кв. м соответствует действительности. Так бремя доказывания распределяет Кодекс об административном судопроизводстве. Кроме того, суд в нарушение принципа состязательности и равноправия сторон при активной роли суда не истребовал и не исследовал техническую документацию.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр в первую инстанцию.

Определение № 8-КАД23-1-К2 от 12 апреля 2023 года

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

