

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

<u>Передавать ли в аренду землю под «движимой недвижимостью»</u>	1
<u>Как ворота военной части помешали коммерсанту</u>	2
<u>Когда за переплату налога на имущество полагаются проценты</u>	4
<u>Как поделить помещения без инвестконтракта</u>	5
<u>Кому положена льготная ставка по аренде земли</u>	6
<u>Как оспорить арест из прошлого</u>	7
<u>Почему офис не станет гостиницей</u>	8

ПЕРЕДАВАТЬ ЛИ В АРЕНДУ ЗЕМЛЮ ПОД «ДВИЖИМОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

ИСТОРИЯ

В 2004 году в Москве компания получила участок в аренду на 49 лет под своими кафе и магазином. Тогда эти объекты числились как недвижимость. Спустя 11 лет Департамент городского имущества и Правительство города Москвы решили избавиться от кафе и магазина и подали иск (дело № А40-61875/2015). Суд удовлетворил его частично: объявил право собственности компании на объекты отсутствующим. Он отказал в признании построек самовольными и сносе, поскольку признал объекты некапитальными, то есть не недвижимостью. Во исполнение этого решения объекты были исключены из ЕГРН и сняты с кадастрового учета

СУТЬ ИСКА

ДГИ и Правительство подали новый иск о расторжении договора аренды земли. Ведь магазин и кафе, под эксплуатацию которых передавался участок, признаны некапитальными.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отклонили требования. Ведь компания использует землю по назначению и не допускает существенных нарушений договора аренды. Кроме того, спорные объекты изначально возводились как некапитальные, с момента создания стоят на балансе ответчика без изменений, а договор аренды земли заключался для их эксплуатации.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

В 2004 году ДГИ был не вправе отказать в заключении договора аренды земли, поскольку на этом участке стояли строения ответчика. Но когда суд признал объекты некапитальными, это кардинально изменило положение дел, ведь договор аренды носит строго целевой характер — для эксплуатации объектов недвижимости. Поскольку арендатор пользуется землей вопреки условиям договора и назначению участка, арендодатель вправе в разумный срок обратиться с иском о расторжении договора.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Предписали, помимо прочего, проверить действия сторон на добросовестность. В том числе — должен ли был арендодатель в ходе исполнения договора знать о некапитальном характере объектов арендатора и подтверждал ли он действие договора, несмотря на объективно ненадлежащее использование участка.



“ Исходя из обстоятельств дела спорный договор можно расторгнуть по причине нецелевого использования участка. Раньше в судебной практике встречался подход, по которому договор аренды признавали недействительной сделкой. Ведь у предпринимателя на самом деле не было объектов недвижимости, а значит, и исключительного права получить участок в аренду.

Помощник юриста Land Law Firm Данила Смоляков

Определение № 305-ЭС23-165 от 5 июня по делу № А40-8297/2022

КАК ВОРОТА ВОЕННОЙ ЧАСТИ ПОМЕШАЛИ КОММЕРСАНТУ

ИСТОРИЯ

Здание военторга в 1999 году продали на торгах в частную собственность как высвобожденное федеральное военное имущество. Земля под ним была в аренде. Как говорилось в договоре аренды 1999 года, «границы публичного земельного участка подлежат уточнению». Уточнили их в 2004 году.

Предприниматель, купивший здание, использовал его под магазин.

Соседний участок, предназначенный для обороны и безопасности, в 2017 году передали для использования ФГБУ «Центральное жилищно-коммунальное управление» Минобороны. И, по мнению бизнесмена, граница смежного участка фактически прошла по центру ворот учреждения и частично зашла на землю под магазином.

СУТЬ ИСКА

Предприниматель потребовал демонтировать ворота Минобороны и убрать их с его земельного участка. По утверждению истца, это мешает организовать заезд машин на территорию магазина для разгрузки товара.

Ответчики возражали против иска. Они напоминали, что спорные ворота возведены в 1975 году для охраны военного объекта, и через них заезжают на территорию, используемую в интересах Вооруженных сил. Когда участок под магазином ставили на кадастровый учет, его границы не согласовали со смежным землепользователем — структурой Минобороны. А еще, как утверждали ответчики, истец использует ворота для подъезда к зданию, никто ему не мешает.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Согласились, что ворота частично расположены на соседнем участке и мешают владельцу магазина. Обязали перенести ворота.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Судам нужно было проверить правомерность формирования земельного участка для здания военторга за счет соседнего участка, который используется для обеспечения обороны и безопасности. Ведь законы действительно требовали согласовать границы участка со смежными землепользователями. К тому же, предприниматель знал про эти ворота, когда покупал здание магазина и получал участок в аренду. Но в деле нет доказательств, что он обращался к арендодателю по этому вопросу. Кроме того, суды не исследовали, каким образом предприниматель разгружает товары сейчас, реально ли ответчики чинят ему препятствия.

Еще упущено из виду, что учреждение не обладает вещными правами смежный участок и ворота и не вправе их демонтировать.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 310-ЭС23-435 от 6 июня по делу № А09-10734/2021

КОГДА ЗА ПЕРЕПЛАТУ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ПОЛАГАЮТСЯ ПРОЦЕНТЫ

⌚ ИСТОРИЯ

В двух аналогичных делах компании владели нежилыми зданиями в Москве и уплачивали за них повышенный налог исходя из кадастровой стоимости (перечень объектов 700-ПП). Затем суд признал незаконным включение этих зданий в перечень. Налоговый орган вернул переплату, но компании сочли, что им полагаются еще и проценты.

💼 СУТЬ ИСКА

Компании заявили иски о начислении и выплате процентов за период со дня взыскания налога по день фактического возврата. Они опирались на ст. 79 НК, которая предусматривает начисление процентов на сумму излишне взысканного налога.

⚖️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Не увидели оснований для выплаты процентов, поскольку истцы исчисляли и уплачивали налоги самостоятельно на основании поданных налоговых деклараций.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Спорные суммы налогов взысканы излишне, а проценты надо начислить, поскольку Правительство Москвы незаконным нормативно-правовым актом обязало компании выплачивать налог в повышенном размере. Добросовестных налогоплательщиков в этих делах нельзя ставить в более обременительное положение, чем лица, которые не платили налоги.

☑ ИТОГ

В части процентов дела направили на пересмотр.



Согласно судебной практике, трехлетний срок давности для возврата налога начинается со дня, когда налогоплательщик узнал о переплате из судебных актов, вступивших в законную силу. Трехлетний срок давности применяется, если суммы излишне начислены до 31 декабря 2022 года. Если позднее, то срок давности не установлен (ст. 79 НК).

Помощник юриста Land Law Firm Данила Смоляков

Определение N 305-ЭС22-29265 от 19 июня по делу N A40-60643/2022, определение N 305-ЭС23-2253 от 19 июня по делу N A40-16745/2022

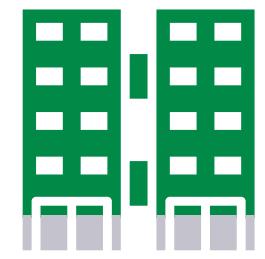
КАК ПОДЕЛИТЬ ПОМЕЩЕНИЯ БЕЗ ИНВЕСТКОНТРАКТА

⌚ ИСТОРИЯ

Согласно инвестконтракту 2004 года застройщик возвел микрорайон из десяти домов в Подмосковье и в 2012 году безвозмездно передал администрации 10% общей жилой площади, школу, детский сад и спортивную площадку. За застройщиком остались 90% жилой площади и 100% инженерных сооружений и коммуникаций.

Таким образом, стороны поделили жилые помещения согласно инвестконтракту, но по поводу нежилых возник спор.

90% ЗАСТРОЙЩИКУ



10% АДМИНИСТРАЦИИ

💼 СУТЬ ИСКА

Правительство Москвы, к которому перешли права требования администрации, предложило передать ему 50% построенных нежилых помещений. Раз в инвестконтракте не написано, как они передаются, это неурегулированный результат инвестиционной деятельности. Его надо поделить поровну, как вклады в простом товариществе (ст. 1042, 245 ГК). Поскольку инвестор уже продал положенные Москве нежилые площади, власти потребовали 574,5 млн руб. компенсации по рыночной цене.

⚖️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Арбитражный суд города Москвы удовлетворил этот иск, апелляционная и кассационная инстанции с этим согласились. Они учли также и то, что в другом судебном деле спорный инвестконтракт квалифицировался как договор простого товарищества.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

В части передачи помещений инвестконтракт следует оценивать как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, а вовсе не договор простого товарищества. На это указывает п. 4 Пленума ВАС от 11 июля 2011 года № 54. В конкретном инвестконтракте есть пункт, по которому дополнительные площади распределяются в тех же соотношениях, что и основные. То есть 90 на 10, а не 50 на 50. Но прежде чем применить это условие, судам следовало установить, предусматривал ли инвестконтракт создание нежилых помещений или они были дополнительно созданы в результате строительства.

☑ ИТОГ

Дело передали на новое рассмотрение.

Определение № 305-ЭС23-1573 от 16 июня по делу № А40-24848/2022

КОМУ ПОЛОЖЕНА ЛЬГОТНАЯ СТАВКА ПО АРЕНДЕ ЗЕМЛИ

ИСТОРИЯ

Компания приобрела на торгах имущественный комплекс завода в Ленинградской области и право аренды муниципального участка, переоформленное когда-то из права постоянного (бессрочного) пользования. Через несколько лет организация собралась заключать с собственником новый договор аренды на 49 лет, но они не сошлись в вопросе размера выплат за участок.

СУТЬ ИСКА

Судам пришлось разрешать спор об урегулировании разногласий, а именно устанавливать размер арендной платы. Чиновники использовали для расчета платы коэффициент 3,00. Компания возражала, что плата должна составлять всего 1,6% от кадастровой стоимости участка. Ведь на земле расположены объекты, которые относятся к тепловой электроцентрали и используются согласно основному виду деятельности компании — для выработки электроэнергии и тепловой энергии (такую ставку предусматривает Приказ Минэка № 347 от 18 июня 2013-го). Энергию компания использует для своих нужд, а излишки продает соседнему городу.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Апелляционная инстанция утвердила условия в редакции чиновников, ведь спорный участок передан в аренду под завод, а ТЭЦ — это вспомогательный объект (менее 2% площади участка). Истец не доказал, что ТЭЦ составляет единый технологический комплекс с другими 226 объектами на территории завода, отметили судьи апелляции. Они согласились с мнением чиновников о том, что компания использует выработанную энергию сама, а продает только излишки. Приказ Минэка № 347 к этому делу неприменим, решила апелляционная тройка. Кассация согласилась.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС напомнил, что плата за аренду регулируемая, то есть зависит от закона, а не редакций сторон. Судьи ВС изучили документы, отражающие выручку истца, и пришли к выводу, что продажа энергии — его основной доход (ТЭЦ, в том числе, отапливает ряд городских районов). Поскольку это регулируемая деятельность, и предприятие не может само устанавливать тарифы, ему полагается ряд компенсаций. В их числе установление предельных ставок арендной платы по отдельным видам землепользования. Словом, суды неверно решили, что Приказ № 347 здесь не применяется.

☑ ИТОГ

Судьи ВС отправили дело на новое рассмотрение. В частности, они предписали уточнить, какая именно часть участка используется под объекты ТЭЦ.

Определение № 307-ЭС22-29274 от 21 июня по делу № А56-76483/2020

КАК ОСПОРИТЬ АРЕСТ ИЗ ПРОШЛОГО

⌚ ИСТОРИЯ

Бизнесмены взяли в банке кредит под залог заправки в Крыму, но не смогли его выплатить.

- 2012** На заправку наложили взыскание и провели торги, по итогам которых объект купила одна компания.
- 2013** Суд признал торги недействительными из-за нарушений, которые допустил организатор. При этом суд не применял реституцию и не уличал выигравшую компанию в недобросовестности.
- 2019** Банк обанкротился. Новая администрация банка обнаружила старый кредит и арестовала дебиторскую задолженность. А приставы в качестве обеспечения арестовали заправку компании.

✉ СУТЬ ИСКА

Компания решила оспорить арест на заправку. Она указывала, что не является должником по исполнительному производству. Кроме того, сделка по реализации предмета залога давно исполнена сторонами. Банк не оспаривал сделку, не требовал вернуть заправку, как и не возвращал полученные за нее деньги.

⚖ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Оставили арест в силе. Заправка продолжает оставаться предметом залога, а договор ипотеки согласно его условиям действует до исполнения основного обязательства. Истец не подтвердил, что кредит выплачен, и не доказал, что получил заправку на легальных основаниях, учитывая решение суда о признании торгов недействительными.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Торги признаны недействительными, но реституции по заключенной и исполненной сделке не было. В такой ситуации восстанавливать залоговые права залогодержателя — значит «играть в одни ворота», удовлетворяя лишь интерес залогодержателя.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 310-ЭС22-26026 от 27 июня по делу № А83-19815/2020

КОГДА ОФИС НЕ СТАНЕТ ГОСТИНИЦЕЙ

ИСТОРИЯ

Компания приобрела права аренды участка и недострой степенью готовности 7% в Новосибирске. Хотя договор аренды земли и разрешенный вид использования предусматривали постройку офисов, компания решила возвести гостиницу и обратилась к властям за разрешением на условно разрешенный вид использования «гостиничное обслуживание». Но жители не одобрили новый план на публичных слушаниях. В итоге комиссия мэрии отказалась в разрешении с учетом итогов обсуждения, а еще из-за «несоответствия проекту планировки территории».

СУТЬ ИСКА

Компания обжаловала отказ в разрешении на условно разрешенный вид использования «гостиничное обслуживание». Ведь параметры территориальной зоны и проект планировки территории позволяют построить гостиницу. А большинство граждан, принимавших участие в публичных слушаниях, живут в других районах.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции встали на сторону компании, согласившись с ее аргументами. Они добавили, что мэрия не предоставила конкретных доказательств нарушения прав жителей и нарушения баланса частных и публичных интересов.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Если компания получила участок для постройки административного здания, но зона предусматривает в качестве условно разрешенного вида использования еще и «гостиничное обслуживание», это еще не позволяет арендатору заменить один вид использования на второй по своему усмотрению. Воля застройщика не может ущемлять права собственника земли. И само по себе изменение правил землепользования, застройки и градостроительных регламентов тоже не обязывает арендодателя изменять договор аренды в части видов использования участка. Арендатор, приобретая права на участок и объект незавершенного строительства, таким образом согласился с условиями аренды и разрешенным ВРИ. Кроме того, градостроительное законодательство не ограничивает прав жителей другого района города на участие в общественных обсуждениях.

ИТОГ

В требованиях компании отказано.

Определение № 304-ЭС22-18932 от 6 июня по делу № А45-16663/2021

Связаться с нами:

ask@zem-advokat.ru



Быть в курсе отраслевых
новостей и аналитики