

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

## ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

<u>Получит ли заказчик неустойку за просрочку строительных работ</u> .....	1
<u>Что платить за участок, выданный в 1994-м: арендную плату или земельный налог</u> ...	3
<u>Что получит дольщик-юрлицо после банкротства застройщика: квартиру или деньги</u>	4
<u>Когда кадастровая стоимость снижается, а арендная плата — нет</u> .....	5
<u>Выгонять ли арендатора, который воспользовался «коронавирусными» льготами</u> .....	6

## АДМИНИСТРАТИВНАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Как директора наказали за нецелевое использование участка</u> .....	8
<u>Как зеленые насаждения помешали построить дом</u> .....	8

## ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Наказывать ли собственника за добычу песка на его участке</u> .....	9
<u>Как прокуратура требовала снести забор, а экспертиза была против</u> .....	10
<u>Продлевать ли договор аренды участка под постройку, если на нем только фундамент</u>	12

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

## ПОЛУЧИТ ЛИ ЗАКАЗЧИК НЕУСТОЙКУ ЗА ПРОСРОЧКУ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

### ИСТОРИЯ

Субподрядчик (далее — заказчик) заключил с субсубподрядчиком (далее — подрядчик) договор о монтаже шумозащитных экранов на кольцевой автомобильной дороге в Московской области. Результат на 23 млн руб. в итоге был принят, но по оплате возник спор. Заказчик решил, что работы выполнены с опозданием, поэтому удержал из оплаты неустойку и перечислил всего порядка 7 млн руб. Договор давал ему право на такой односторонний вычет. Но подрядчик не согласился и отправился в суд.

## СУТЬ ИСКА

Подрядчик потребовал от заказчика долг по оплате. Он утверждал, что никакой просрочки не было, ведь он своевременно присылал уведомления о приостановке работ, на которые заказчик не реагировал.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Взыскали с заказчика недостающие 15,5 млн. Суды отвергли довод ответчика о том, что просрочка была необоснованной, и указали на уведомления о приостановке работ.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие инстанции не учли, что заказчик, по сути, попросил определить встречную обязанность сторон путем сальдирования. В такой ситуации суды должны были включить в предмет доказывания по делу вопрос, была ли просрочка исполнения или нет. Но они этого так и не выяснили.

А если должник требует взыскать с кредитора излишне удержанную неустойку — это может быть квалифицировано как иск о возврате неосновательного обогащения со своими правилами.

Кроме того, нижестоящие инстанции не обратили внимания на довод ответчика о том, что срок оплаты работ не наступил, поскольку в договоре он привязан к поступлению денег за эти работы от генподрядчика. В такой ситуации надо было привлечь к делу его, проверить, оплачивал ли он работы и какие меры принимал для этого ответчик.



*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.*

**Юрист Land Law Firm Алена Дурнева**

## ИТОГ

**Дело направили на пересмотр.**

Определение № 305-ЭС23-5 от 30 мая по делу № А40-26114/2022

## ЧТО ПЛАТИТЬ ЗА УЧАСТОК, ВЫДАННЫЙ В 1994-М: АРЕНДНУЮ ПЛАТУ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

### ИСТОРИЯ

Компания имела автосервис в собственности, а участок под ним — на праве постоянного (бессрочного) пользования. Правопредшественник фирмы получил землю в 1994 году, и с тех пор права на нее не переоформлялись. Компания перечисляла за участок земельный налог. Но администрация города решила, что платить надо арендную плату.

### СУТЬ ИСКА

Администрация города потребовала от компании полмиллиона рублей неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком последние три года. Чиновники посчитали, что право постоянного (бессрочного) пользования не могло сохраниться с 1994 года. Поскольку ст. 39.9 Земельного кодекса не позволяет передавать землю в постоянное (бессрочное) пользование ООО, до 1 июля 2012 года компания должна была переоформить это право на аренду или приобрести участок в собственность. Она этого не сделала и обязана платить аренду.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Согласились с администрацией и удовлетворили иск.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС встал на сторону компании. Право постоянного (бессрочного) пользования не может прекратиться из-за того, что оно не переоформлено. Такое право на участки в государственной или муниципальной собственности сохраняется, если оно возникло у граждан или юрлиц до введения в действие Земельного кодекса (п. 1 ст. 3 закона «О введении в действие ЗК»).



“ ВС обратил внимание, что при универсальном правопреемстве вещные права на земельные участки переходят в силу закона, правопреемники становятся плательщиками земельного налога независимо от регистрации перехода соответствующего права в ЕГРН.

Младший юрист Land Law Firm Виктория Бразевич ”

### ИТОГ

Компания не будет вынуждена платить аренду.

Определение № 310-ЭС22-28617 от 18 мая по делу А14-14910/2021

## ЧТО ПОЛУЧИТ ДОЛЬЩИК-ЮРЛИЦО ПОСЛЕ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА: КВАРТИРУ ИЛИ ДЕНЬГИ

### ИСТОРИЯ

В 2017 году застройщик заключил с одной из компаний договор участия в долевом строительстве. Меньше, чем через год суд признал застройщика несостоятельным. В 2019-м компанию включили в реестр требований о передаче жилых помещений. Но когда правопреемник застройщика, «Фонд развития территорий», наконец, получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, он отказался передавать компании квартиру.

### СУТЬ ИСКА

Подрядчик потребовал от заказчика долг по оплате. Он утверждал, что никакой просрочки не было, ведь он своевременно присылал уведомления о приостановке работ, на которые заказчик не реагировал.

### ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ И АПЕЛЛЯЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ:

Квартиру надо передать.

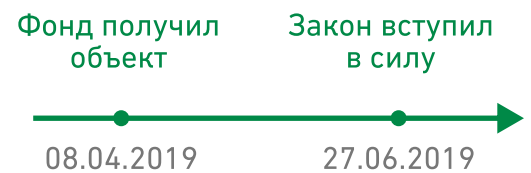
### ПОЗИЦИЯ КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ:

Отказал в передаче квартиры, ведь закон от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ исключил юридических лиц из числа участников строительства. А значит, компании полагается не квартира, а компенсация.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС не согласился коллегами из суда округа в части действия закона по времени. П. 16 ст. 16 закона № 151-ФЗ устанавливает, что норма об исключении юрлиц из числа участников строительства действует ретроспективно, если расчеты с кредиторами третьей очереди не начались до дня вступления закона в силу. В случае с банкротством застройщика такие расчеты начинаются, когда недострой передают от банкрота инвестору (новому застройщику).

Фонд получил объект 8 апреля 2019, а закон вступил в силу только 27 июня 2019 года. Значит, согласно прежнему регулированию юрлицо имеет право на передачу квартиры в натуре.



Более того, и сам фонд подтвердил, что считал так же. Ранее он принимал у компании оплату за дополнительные квадратные метры и документально урегулировал с ней вопрос отделочных работ. С такими аргументами Верховный суд оставил в силе акты первой и второй инстанций.

## ИТОГ

За компанией признали право требовать квартиру.

[Определение № 305-ЭС22-29387 от 22 мая по делу № А41-73238/2021](#)

## КОГДА КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СНИЖАЕТСЯ, А АРЕНДНАЯ ПЛАТА — НЕТ

### ИСТОРИЯ

Компания подала заявку на заключение договора аренды земли под склады на городском аукционе и оказалась его единственным участником. Город заключил договор на 10 лет по начальной цене предмета аукциона 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка (77,7 млн руб. на 2015 год). Что касается аукциона, его власти признали несостоявшимся из-за того, что была подана всего одна заявка.

Компания успешно оспорила архивную кадастровую стоимость участка с 2016 года. Суд установил ее в размере 11, а не 77 млн руб. Следом арендатор подал новый иск.

## СУТЬ ИСКА

Арендатор потребовал перерасчитать арендную плату исходя из архивной кадастровой стоимости в 11 млн руб., а не 77 млн., и взыскать около 1 млн руб. переплаты за предшествующие три года.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции согласились с арендатором и удовлетворили его требования. Раз истец подал единственную заявку на участие в аукционе, значит, размер арендной платы не определяется по результатам торгов, а является регулируемым и рассчитывается от кадастровой стоимости. Договор менять не нужно, потому что цена аренды продолжает определяться как 1,5% от кадастровой стоимости.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

По общему правилу нельзя менять начальную цену предмета аукциона, признанного несостоявшимся, если сделку заключили с единственным участником. Размер арендной платы не является регулируемым, если определяется по результатам торгов (п. 18 постановления Пленума ВАС от 17 ноября 2011 года № 73). А суды изменили договор настолько, что торги на этих новых условиях были бы совсем другими. С такими указаниями экономколлегия отказала в требованиях компании.

*В судебной практике встречается подход, который проявил ВС в этом деле (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13 сентября 2022 года по делу N А75-21285/2021 и т.д.) Определение ВС поможет привести судебную практику к единообразию.*

*Помощник юриста Land Law Firm Данила Смоляков*

## ИТОГ

Арендная плата осталась прежней — высокой.

Определение № 303-ЭС22-28346 от 23 мая по делу № А73-19953/2021

## ВЫГОНЯТЬ ЛИ АРЕНДАТОРА, КОТОРЫЙ ВОСПОЛЬЗОВАЛСЯ «КОРОНАВИРУСНЫМИ» ЛЬГОТАМИ

### ИСТОРИЯ

Новостное издательство арендовало у Москвы офис под свою редакцию. В коронавирусное время арендатор решил воспользоваться отсрочкой по арендной плате для наиболее пострадавших отраслей экономики (постановление Правительства № 439 от 3 апреля 2020 года). С апреля по август 2020-го издательство накопило долг по аренде, а затем стало поэтапно гасить его по 20% от ежемесячной арендной платы. Но московские власти решили, что издательству не положена льгота, поскольку в ЕГРЮЛ до марта 2021 года не было сведений о видах деятельности арендатора.

### СУТЬ ИСКА

ДГИ потребовал взыскать задолженность, выселить ответчика за неуплату и вернуть помещение. Издательство предъявило встречный иск — обязать город заключить допсоглашение об отсрочке с графиком платежей до конца 2022 года и уплатой по 20% ежемесячной арендной платы в месяц.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск Москвы, взыскали с арендатора долг и выселили. Срок уплаты долга 2020 года уже закончился в 2022-м. Организация имеет право на правительственные льготы, но не обосновала необходимость рассрочки всего по 20% арендной платы в месяц до конца 2022 года. Это не отвечает признакам соразмерности, разумности и справедливости.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Издательство не нарушало закон. Погасить арендную плату, согласно постановлению № 439, надо было до конца 2022 года платежами в размере до 50% ежемесячной арендной платы. Не имеет значения и довод ДГИ о том, что у издательства не было соответствующих видов деятельности в ЕГРЮЛ, ведь в договоре аренды с самого начала было указано, что помещение нужно для размещения редакции. Поскольку ко дню рассмотрения дела в экономколлегии редакция полностью погасила долг по аренде, ВС отказал во всех требованиях ДГИ.

### ИТОГ

Ответчик сможет дальше арендовать свое помещение.

Определение № 305-ЭС23-7 от 18 мая по делу № А40-11468/2021

## КАК ДИРЕКТОРА НАКАЗАЛИ ЗА НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКА

### ИСТОРИЯ

Компания арендовала земельный участок под нежилым зданием с разрешенным видом использования «для размещения административных зданий». Но как показала проверка, фирма сдавала помещения в здании известной сети супермаркетов. Площадь магазина была больше 20% площади здания, а доля площади объекта вспомогательного вида разрешенного фактического использования превышала 25% от общей площади всех объектов недвижимости компании на спорном участке. Управление Росреестра по Москве оштрафовало гендиректора компании на 300 000 руб. за использование земельного участка не по целевому назначению согласно ч. 1 ст. 8.8 КоАП. Ведь показатель свыше 25% нарушает подп. 4 п. 3.3.5 Правил землепользования и застройки города Москвы.

### СУТЬ ИСКА

Директор обжаловал взыскание. Он указывал, что согласно техпаспорту БТИ здание имело торговый зал, то есть изначально предназначалось под торговые цели. Здание не меняли, как и цели использования.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВЕРХОВНОГО СУДА

Санкция наложена верно. Оставили ее без изменения, а жалобу гендиректора — без удовлетворения.

### ИТОГ

Гендиректор должен заплатить штраф в 300 000 руб.

Постановление № 5-АД23-24-К2 от 2 мая

## КАК ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ПОМЕШАЛИ ПОСТРОИТЬ ДОМ

### ИСТОРИЯ

В 2022 году Министерство культуры РФ издало приказ № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город



Кострома Костромской области». В результате один участок в Костроме, чьи владельцы планировали построить малоэтажный многоквартирный дом, частично попал в зону «Зеленые насаждения общего пользования» (там были «исторически ценные зеленые насаждения советского периода»). Из-за этого собственники не смогли согласовать документацию по планированию и межеванию территории.

### СУТЬ ИСКА

Одна из собственниц земли потребовала признать Схему графического описания требований к градостроительным регламентам не действующей в части, в которой ее участок отнесли к зеленой зоне, не предусматривающей жилую застройку. Истец считала, что определенный Минкультуры предмет охраны исторического поселения не соответствует генплану, правилам землепользования и застройки Костромы.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отказал в требованиях. Не предмет охраны должен соответствовать генплану, а наоборот, генплан и правила землепользования и застройки должны отвечать предмету охраны исторического поселения.

### ИТОГ

Спорный нормативно-правовой акт признан законным.

Решение № АКПИ23-178 от 17 мая

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

## НАКАЗЫВАТЬ ЛИ СОБСТВЕННИКА ЗА ДОБЫЧУ ПЕСКА НА ЕГО УЧАСТКЕ

### ИСТОРИЯ

В мае 2021-го инспектор районной администрации, проезжая территории с проверкой, обнаружил, что на сельхозучастке площадью 43 000 кв.м добывают песок и грузят на «Камаз». За процессом наблюдал собственник участка, который признал, что добывал песок для своих нужд без лицензии на добычу. За это он получил штраф на 3 000 руб. по ч. 1 ст. 7.3 КоАП, но это оказалось еще не всё.

## СУТЬ ИСКА

Министерство природных ресурсов и экологии области потребовало возместить 56 000 руб. вреда, причиненного недрам. Ответчик возражал, в частности, что размер ущерба не доказан: не определялось, в каком объеме изъят песок, какой глубины и ширины участок добычи.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Апелляция и кассация удовлетворили иск исходя из того, что собственнику нужна была лицензия. Еще они приняли во внимание постановление по делу об административном правонарушении (тот самый штраф в 3 000 руб.).

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Иногда закон разрешает использование полезных ископаемых без лицензии на добычу. У ответчика как раз такой случай:

- он собственник участка,
- вел добычу для личных нужд,
- песок — общераспространенное полезное ископаемое и не числится на государственном балансе.

Что касается постановления по делу об административном правонарушении, оно не имеет свойства преюдициальности и должно было оцениваться как обычное доказательство.

А еще суд фактически уклонился от установления размера вреда и не проверил слова ответчика о том, что сумма не доказана, отметил ВС.

## ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 1-КГ23-12-К4 от 16 мая

## КАК ПРОКУРАТУРА ТРЕБОВАЛА СНЕСТИ ЗАБОР, А ЭКСПЕРТИЗА БЫЛА ПРОТИВ

### ИСТОРИЯ

В 2002 году власти образовали и поставили на учет несколько участков в акватории подмосковного пруда и на его береговой полосе. Общая площадь участков превысила 13 000 кв м.

Двое собственников земли огородили подходы к воде забором с калитками и оборудовали там еще один пруд — искусственный для рыбоводства

В 2017 году природоохранная прокуратура через суд добилась признания права собственности на эти участки отсутствующим ввиду нарушений закона, ведь пруд находится в федеральной собственности. Но забор так никто и не сносил.

### СУТЬ ИСКА

В 2019-м прокуратура подала иск об обязанности освободить от забора акваторию и береговую полосу. Ведь действия ответчиков нарушают интересы неопределенного круга лиц на свободный и беспрепятственный доступ к водным объектам общего пользования.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Апелляционная и кассационная инстанции указали, что спорные участки предоставлены двум ответчикам на основании решений органов местного самоуправления, которые не признавались незаконными. Еще суды опирались на выводы строительно-технической и экологической экспертизы о том, что демонтаж забора неизбежно нанесет вред окружающей среде. Свои выводы эксперт подкрепил ссылками на нормативно-правовые акты.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС напомнил, что решение суда о признании права собственности отсутствующим от 2017 года имеет преюдициальное значение. То есть суды обязаны учитывать уже сделанные выводы о том, что собственность на участки незаконная и забор установлен тоже незаконно: нарушает право граждан на доступ к пруду. Еще Верховный суд раскритиковал экспертизу. В ней эксперт обосновывает невозможность снести забор ссылками на законы, но правовая оценка не входит в его компетенцию.

### ИТОГ

Ответчиков обязали освободить самовольно занятую акваторию и берег пруда.

Определение № 5-КГПР23-1-К2 от 2 мая

## ПРОДЛЕВАТЬ ЛИ ДОГОВОР АРЕНДЫ УЧАСТКА ПОД ПОСТРОЙКУ, ЕСЛИ НА НЕМ ТОЛЬКО ФУНДАМЕНТ

### ИСТОРИЯ

В 2010 году человек получил от области участок для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) сроком на 10 лет. В начале 2020 года он попросил комитет по управлению госимуществом области продлить ему аренду на три года. Заявитель рассказал, что начал строительство и даже зарегистрировал в ЕГРН право собственности на недострой степенью готовности 12%. Но чиновники отказали: по их мнению, на день окончания срока аренды на участке нет объектов недвижимости.

### СУТЬ ИСКА

Региональный комитет по управлению госимуществом потребовал признать отсутствующим право собственности на недострой, освободить и вернуть земельный участок. Житель подал встречный иск о понуждении властей заключить договор аренды еще на три года для достройки дома.

### ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Районный суд поддержал ответчика с учетом судебной экспертизы. Согласно ее выводам, фундамент подготовлен для постройки жилого дома, а объект капитальный.

### ПОЗИЦИЯ АПЕЛЛЯЦИОННОЙ И КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ:

Приняли решение в пользу чиновников на основании ряда аргументов. В том числе, они отметили, что фактическая площадь застройки меньше 10% — то есть меньше минимального процента согласно местным правилам землепользования и застройки. Кроме того, суды решили, что объект имеет признаки самовольной постройки, ведь в разрешении на строительство одни параметры, а по факту совсем другие, как показала проверка.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Гражданская коллегия раскритиковала выводы нижестоящих судов и отметила следующее:

- Вывод о несоответствии фактической площади застройки преждевременный, потому что владелец может возвести еще и другие пристройки (гараж, беседку и так далее).

- Вывод о признаках самовольного строительства не основан на законе, потому что уполномоченный орган проводит проверочные действия только с целью проверить возможность строительства объекта ИЖС согласно планируемым параметрам.
- Суд удовлетворил иск о признании права собственности отсутствующим, но это исключительный способ защиты, который применяется, только когда невозможно защитить права специальными гражданскими исками.
- Ст. 622 ГК о возврате арендованного имущества арендодателю не может применяться, поскольку на земельном участке находится объект незавершенного строительства.
- Наконец, удовлетворяя требования чиновников, суд не дал оценки добросовестности арендатора, который строит дом сам для семьи, получал разрешительную документацию, платил за аренду и хотел воспользоваться законным правом продлить ее срок для окончания строительства.

## ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 16-КГ23-9-К4 от 2 мая

\*\*\*

Связаться с нами:

[ask@zem-advokat.ru](mailto:ask@zem-advokat.ru)

Отраслевые новости,  
аналитика, практика:

[Telegram-канал](#)

[Подписка на рассылку](#)

