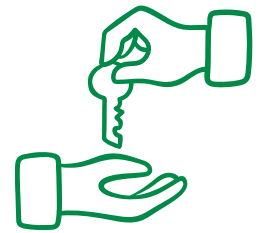


ПОЗИЦИИ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ИЗ ОБЗОРА СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВС № 2 (2023)

- ① **Арендатору не отдали имущество, потому что оно на законном основании находится у третьего лица. Вправе ли арендатор все же требовать передачи имущества от своего контрагента?**

Нет, не вправе. Такой ответ гражданская коллегия дала в деле по иску С. Н., который получил от К. право аренды земельных участков в качестве отступного. Но собственник участков, компания, отказалась передавать их, поскольку их уже арендовало третье лицо. Тогда С. Н. подал иск к компании и потребовал передать ему участки. Апелляция удовлетворила требования, но ВС оказался другого мнения.



Если арендатор лишен возможности использовать вещь, поскольку ее уже передали другому арендатору, законодательство предусматривает специальный способ защиты — требовать возмещения убытков и уплаты договорной неустойки, указал ВС. Кроме того, нижестоящий суд должен был оценить добросовестность участников правоотношений.

Определение № 16-КГ22-40-К4

- ② **Можно ли сформировать единый земельный участок, если на нем возводятся два или более отдельно стоящих многоквартирных дома?**

Да, можно. При этом возникает право собственности всех владельцев помещений в этих домах на единый земельный участок.

Такой вывод можно сделать из дела, где застройщик сформировал под двумя построенными многоквартирными домами один участок. Он стал передавать ключи жильцам, а значит, земля по закону должна была перейти в их общую собственность. Но Росреестр отказался оформлять прекращение права и объяснил, что под каждым домом должен быть отдельный участок.

Верховный суд не согласился. По его мнению, положения Земельного и Градостроительного кодекса не запрещают формировать один участок, на котором построены два или более многоквартирных дома, в том числе составляющих единый жилой комплекс.



Определение № 307-ЭС22-19570

3 Суд проверяет законность уведомления, выданного уполномоченным органом согласно ст. 51.1 ГрК (о строительстве/реконструкции). Достаточно ли суду выяснить, соответствует ли уведомление требованиям правовых норм?

Нет, законность в этом случае нельзя рассматривать лишь как формальное соответствие требованиям правовых норм, следует из разъяснений административной коллегии ВС. Суду надо установить, оценили ли чиновники фактические обстоятельства конкретного дела.



Такие разъяснения ВС сделал в споре, где гражданин обжаловал уведомление органа местного самоуправления о несоответствии планируемой реконструкции предельным параметрам разрешенного строительства. Житель собирался реконструировать свой дом старой постройки, который напрямую примыкал к соседнему участку. Для этого он заручился согласием соседа и обязался снабдить дом снегозадержателями и дождевыми водостоками.

Но чиновники указали на местные Правила землепользования и застройки, которые предписывают соблюдать отступ минимум в три метра от жилого дома до границ соседнего участка. Суды проверили законность этого акта и не нашли нарушений.

Тем не менее, они есть, поскольку местные власти не оценили всех фактических обстоятельств. В частности, суд уже устанавливал бесплатный бессрочный сервитут по смежной границе участка для прохода и обслуживания дома. А еще истец заручился согласием соседа и обязался оборудовать снегозадержатели и водостоки. В конце концов, у него нет другого дома в трех метрах от соседнего участка, чтобы его реконструировать.

С учетом этих обстоятельств ВС обязал местные власти повторно рассмотреть уведомление о планируемой реконструкции.

Определение [№ 86-КАД22-4-К2](#)

4 Какой срок давности привлечения к ответственности по ч. 1 ст. 8.8 КоАП за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к категории земель и (или) разрешенным использованием?

Срок давности составляет один год. Ведь это нарушение посягает на общественные отношения в области охраны окружающей среды и природопользования. Так ВС в одном из дел исправил судью кассационного суда общей юрисдикции, который применил другой срок — два месяца.



Постановление [№ 11-АД22-24-К6](#)

5 Могут ли взыскать с застройщика в пользу дольщика-гражданина «потребительский» штраф после 29 марта 2022 года?

Вопрос связан с тем, что в 2022 году Правительство вводило антикризисную защиту для застройщиков. Постановление № 479 освобождало их от ряда санкций с 29 марта 2022-го по 30 июня 2023-го.



Верховный суд отвечает на вопрос так: если застройщик проигнорировал законные требования потребителя и срок для их добровольного удовлетворения истек до 29 марта 2022 года, то с застройщика взыщут «потребительский штраф» в размере 50% от этих требований, с указанием на отсрочку уплаты до 30 июня 2023 года. При этом не имеет значения, когда суд принял решение.

Источник: [Обзор судебной практики Верховного суда РФ № 2 \(2023\) от 19 июля 2023 года](#)

Связаться с нами:

ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости,
аналитика, практика:

[Telegram-канал](#)

[Подписка на рассылку](#)

