

ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА ИЮЛЬ-АВГУСТ

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

<u>Сколько получит покупатель помещений, если регистрация затянулась</u>	1
<u>Когда не выйдет пересчитать арендную плату за лесной участок</u>	3
<u>Как внести изменения в ЕГРН без решения суда о внесении изменений в ЕГРН</u>	4
<u>Защититься от требований нового кредитора требованиями к старому</u>	5

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Неудачная попытка взыскать компенсацию за пользование долей</u>	6
--	---

АДМИНИСТРАТИВНАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Почему участок под домом разделили без согласия собственников</u>	7
<u>Как Росреестр заставили исполнить судебное решение</u>	8

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

СКОЛЬКО ПОЛУЧИТ ПОКУПАТЕЛЬ ПОМЕЩЕНИЙ, ЕСЛИ РЕГИСТРАЦИЯ ЗАТЯНУЛАСЬ

ИСТОРИЯ

В 2020 году институт договорился продать компании помещения в Москве площадью около 10 тыс. кв м, занятые арендаторами. Но с регистрацией перехода прав возникли проблемы. В июне чиновники приостановили регистрацию до октября: в пакете документов отсутствовал сам договор, а еще были сведения о нецелевом использовании участка. В дальнейшем стороны подавали заявления о приостановлении регистрации, а институт предоставлял чиновникам пояснения и дополнительные документы по разным вопросам.

Кроме того, с октября 20-го по март 2021-го в отношении института действовал запрет на регистрационные действия с недвижимостью из-за долгов по исполнительному производству.

СУТЬ ИСКА

Покупатель решил взыскать 10,6 млн руб. убытков — это плата с арендаторов помещений, которую он не получил из-за задержки регистрации, — а также 15,5 млн руб. процентов за пользование средствами. Истец указывал, что ответчик с просрочкой исполнил договорное обязательство о регистрации недвижимости и передаче вещи.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция взыскала убытки в заявленном размере, а проценты снизила до 3 млн. Апелляционная инстанция не нашла оснований «жалеть» ответчика и присудила истцу все, включая 15,5 млн руб. процентов. С этим решением согласилась кассация. Суды исходили из того, что в спорный период институт продолжал получать плату с арендаторов, которая для покупателя была упущенной выгодой. Кроме того, они приняли во внимание, что приостановление госрегистрации не признавалось незаконным.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Хотя в предпринимательских отношениях меры ответственности не зависят от вины, суд может их смягчить согласно п. 1 ст. 404 ГК РФ — в случае, если кредитор тоже виноват в увеличении убытков или не принял разумных мер, чтобы их уменьшить, отметила тройка судей экономколлегии. Тем не менее, нижестоящие суды упустили из виду, что одной из первых причин приостановления регистрации было отсутствие договора купли-продажи, который стороны должны были предъявить совместно. Неправомерно возлагать всю ответственность на институт, когда своевременная госрегистрация перехода права на отдельных этапах зависела от обеих сторон, подчеркивается в определении экономколлегии.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-2969 от 1 августа по делу № А40-180355/2021

КОГДА НЕ ВЫЙДЕТ ПЕРЕСЧИТАТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ ЗА ЛЕСНОЙ УЧАСТОК

ИСТОРИЯ

Компания получила лесной участок в аренду на 49 лет по результатам торгов за плату около 400 000 руб. в год. В 2018 году в результате лесоустроительных работ участку уточнили местоположение, поменяли кадастровый номер и адрес. В результате изменились данные о близости к автодороге: было 0-1 км от участка, после таксации стало более 3 км.

СУТЬ ИСКА

Компания потребовала снизить арендную плату, поскольку применяется другой коэффициент близости автодороги для расчета суммы. Так сумма уменьшалась до 140 000 руб. в год.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Арендную плату надо снизить исходя из новых данных. Истец доказал, что его участок расположен на расстоянии более 3 км от дорог общего пользования, а ответчик не опроверг этого факта.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Экономколлегия напомнила, что договор аренды участка заключался по результатам аукциона, а значит, закон ограничивает возможность поменять его. Фактически участок где был, там и остался. Автомобильная дорога, которая учитывалась в аукционной документации, тоже никуда не исчезла. Истец знал о характеристиках участка, более 10 лет его использовал и платил установленную плату.

ИТОГ

Дело передали на новое рассмотрение с указаниями:

- проверить аукционную документацию в части описания лесного участка, характеристики, в том числе удаленность дорог;
- выяснить, как формировалась арендная плата;
- уточнить, не стремился ли истец необоснованно сэкономить на платежах.

- Определение № 306-ЭС23-5655 от 17 августа по делу А72-15617/2021

КАК ВНЕСТИ ИЗМЕНЕНИЯ В ЕГРН БЕЗ РЕШЕНИЯ СУДА О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕГРН

ИСТОРИЯ

В конце нулевых одна компания пыталась доказать свое право собственности на нежилое здание в Красноярске и подавала иск об истребовании из чужого незаконного владения РФ. Но суды отказали и признали, что нежилое здание — это федеральное имущество. Тем не менее, в ЕГРН этот объект все еще числился за компанией. В 2021 году она потребовала снять с кадастрового учета и прекратить свое право собственности на него. Росреестр отказал, поскольку фирма не предъявила решения суда о признании права отсутствующим.

СУТЬ ИСКА

Компания обжаловала в суде отказ Росреестра погасить запись о принадлежности имущества.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Подтвердили правомерность отказа ведомства. Ведь в решении суда десятилетней давности не было сказано, что оно является основанием внести изменения в ЕГРН.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Материальный спор (о праве) уже был разрешен: собственником здания признали Российскую Федерацию. Главной целью общества было добиться погашения, по сути, недостоверной записи от принадлежности имущества, поскольку на один и тот же объект зарегистрированы права двух разных лиц. Это недопустимо и нарушает права обоих.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № [302-ЭС23-5987](#) от 15 августа по делу № [А33-11681/2021](#)

ЗАЩИТИТЬСЯ ОТ ТРЕБОВАНИЙ НОВОГО КРЕДИТОРА ТРЕБОВАНИЯМИ К ПРЕЖНЕМУ

ИСТОРИЯ

Подрядчик выполнил работы на газовом месторождении, но по оплате остался долг. Через некоторое время подрядчик передал право требования по договору цессии другому кредитору, который взыскал с заказчика через суд 263 млн руб. долга (дело № [A40-35000/2021](#)).

СУТЬ ИСКА

Поскольку заказчик не погасил долг в размере 263 млн руб., кредитор подал иск на 10 млн руб. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Заказчик заявил встречный иск на 20 млн руб. неустойки — из-за нарушения сроков работ.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили первоначальный иск.

Встречный решили отклонить, поскольку правопреемник подрядчика не является стороной договора подряда. «Уступка права требования задолженности не повлекла перевода на нового кредитора обязанностей cedenta из этого договора. Сделки перевода долга не было. Поэтому надлежащий ответчик по встречному иску — строительная компания», — решили суды.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

От иска нового кредитора можно защищаться встречными требованиями к прежнему кредитору. Закон разрешает так поступать без перевода обязанностей cedenta (ст. 386 Гражданского кодекса и п. 23 постановления Пленума Верховного суда № 54). К тому же, заказчик указывал, что зачет был возможен: обязанность выплатить неустойку уже существовала, когда контрагент выслал ему уведомление об уступке требования.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение в части встречного иска.

Определение № [305-ЭС23-8661](#) по делу № [A40-4634/2022](#)

НЕУДАЧНАЯ ПОПЫТКА ВЗЫСКАТЬ КОМПЕНСАЦИЮ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ДОЛЕЙ

ИСТОРИЯ

З. владел 1/6 доли в праве собственности на нежилое помещение, а еще 1/2 доли того же помещения владела фирма, которая занималась сдачей площадей в аренду. Доли в праве общей собственности не были выделены, а порядок пользования имуществом не определен.

СУТЬ ИСКА

З. заявил, что не разрешал компании безвозмездно пользоваться своей долей в общем имуществе. Истец потребовал порядка 800 000 руб. компенсации. Это результат оценки рыночной стоимости соответствующей части арендной платы за последние три года.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды установили, что компания использует помещение полностью, но стороны не заключали соглашения об оплате за пользование 1/6 доли истца, поэтому его требования правомерны. Первая инстанция присудила заявленную сумму, вторая уменьшила ее до 600 000 руб. с учетом судебной экспертизы.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие инстанции упустили из виду, что совладельцы не определяли порядок владения и пользования спорным помещением. Поэтому невозможно установить, использует ли ответчик свою площадь или площадь, которая приходится на долю истца. Ведь само по себе право на долю еще не указывает, какая именно часть причитается собственнику.

Кроме того, как указал ВС, нижестоящие инстанции не оценили довод компании, что помещение сдается в аренду вовсе не целиком, никто не чинит истцу препятствий в доступе, и за выделом своей доли он не обращался.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 16-КГ23-26-К4 от 11 июля

ПОЧЕМУ УЧАСТОК ПОД ДОМОМ РАЗДЕЛИЛИ БЕЗ СОГЛАСИЯ СОБСТВЕННИКОВ

ИСТОРИЯ

В 2005 году местная администрация выдала девелоперу участок площадью 34 000 кв. м в аренду для строительства. За несколько лет там появились четыре многоэтажки и нежилое здание. В 2021 году администрация своим постановлением поделила землю. Получилось по участку для эксплуатации каждого из домов и еще несколько других участков.

СУТЬ ИСКА

Несколько собственников помещений в новостройках оспорили постановление администрации. Они указали, что они в силу закона получили изначальный участок в общую долевую собственность. А это значит, что администрация должна была спрашивать их согласия перед разделом. Жильцы пожаловались, что после образования новых участков лишились возможности пользоваться значительной частью объектов и инфраструктуры.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск и признали решение администрации незаконным.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Органы местного самоуправления должны были образовать земельный участок под каждым из домов (ст. 16 закона «О введении в действие Жилищного кодекса»). И эта норма не обязывает получать согласия собственников помещений в многоквартирных домах.

Изначальный участок не поступал в общую долевую собственность жильцов, а образование участков для эксплуатации домов не нарушает их прав.

ИТОГ

Иск собственников был отклонен.

Определение № 66-КАД23-6-К8 от 16 августа

КАК РОСРЕЕСТР ЗАСТАВИЛИ ИСПОЛНИТЬ СУДЕБНОЕ РЕШЕНИЕ

ИСТОРИЯ

Райсуд признал за местным жителем право собственности на участок площадью 800 кв. м. Чтобы зарегистрировать за собой землю, гражданин предъявил это решение суда в Управление Росреестра по Краснодарскому краю, но чиновники приостановили процедуру, а затем и отказали в регистрации. Они указали на противоречия в сведениях о виде разрешенного использования: в судебном акте было «под индивидуальное жилищное строительство», а в ЕГРН — «под огород».

СУТЬ ИСКА

Гражданин обжаловал отказ в госрегистрации.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Познали отказ законным.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отказавшись выполнять решение суда о признании права собственности на участок, Росреестр фактически проверил законность этого решения. Но в законодательстве нет исключений, которые бы позволяли не исполнять судебное решение, вступившее в законную силу.

Заявитель не обязан устранять противоречия в сведениях о виде разрешенного использования. Управление Росреестра может сделать это, пользуясь правами участника судебного разбирательства: обжаловать акт, попросить суд разъяснить решение суда и исправить опisku.

ИТОГ

Росреестр обязали зарегистрировать право собственности на землю.

Определение № 18-КАД23-43-К4 от 26 июля

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости,
аналитика, практика:
[Telegram-канал](#)
[Подписка на рассылку](#)

