

# ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ КОЛЛЕГИИ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА СЕНТЯБРЬ

## САЛЬДИРОВАНИЕ В ПОДРЯДЕ ПОМОЖЕТ В РАСЧЁТАХ

### ИСТОРИЯ

Управление заключило с компанией подрядный госконтракт. Работы были выполнены, но обе стороны остались недовольны друг другом. Компания не дождалась оплаты, а заказчик указывал на то, что она нарушила сроки выполнения работ. Он направлял ей претензии (уведомления) о зачёте встречных однородных требований в виде начисленной неустойки.

### СУТЬ ИСКА

Компания-подрядчик потребовала от заказчика 123 млн руб. задолженности по оплате работ. Заказчик возражал в отзыве на иск, что ничего не должен. По его мнению, сумма иска полностью гасится зачётом неустойки за нарушение сроков выполнения работ: неустойка получалась тоже 123 млн.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск полностью. Отклонили доводы ответчика, поскольку он заявил претензию с уведомлением о зачёте только после того, как получил иск. Таким образом, управление пропустило срок, предусмотренный договором для направления претензий (6 и 12 месяцев).

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Удержание неустойки — один из способов прекращения обязательства ответчика по оплате работ (п. 1 ст. 407 ГК). Фактически в претензиях, отзыве на иск и в ходе рассмотрения спора управление заявляло об определении завершающей встречной обязанности сторон путём сальдирования. Ведь требование о взыскании неустойки основано на обязательстве подрядчика выполнить работы.

Поэтому вывод судов об отсутствии оснований для зачёта недостаточно обоснован. А срок на направление претензии, установленный договором, не является пресекательным и не влечёт для сторон каких-либо последствий.

 ИТОГ

Дело направили на пересмотр, указав, в частности, исследовать, почему подрядчик нарушил сроки выполнения работ, и правильно ли начислена неустойка.

Определение № 305-ЭС23-11303 от 5 сентября по делу № А40-204290/2021

## ВС РФ ОТМЕНИЛ «ШТРАФНУЮ» АРЕНДНУЮ ПЛАТУ СОГЛАСНО ПОСТАНОВЛЕНИЮ

 ИСТОРИЯ

В 2002 году компания заключила с городом Москвой договор аренды участка под строительство и эксплуатацию ресторанный комплекса. В 2017 году его возобновили на неопределённый срок. В договоре было условие, что в случае нарушения сроков строительства объекта арендная плата увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев просрочки в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11 сентября 2007 года № 793-ПП.

Компания завершила строительство лишь наполовину и обанкротилась, недостроенный объект продали с торгов.

 СУТЬ ИСКА

Конкурсный управляющий банкрота оспорил пункт договора об увеличении арендной платы в случае нарушения сроков строительства. Ведь эта плата по договору обусловлена постановлением Правительства Москвы № 793-ПП, которое утратило силу в 2019 году. С тех пор, по подсчётам истца, он переплатил почти 11 млн руб., которые потребовал вернуть.

 ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила иск, а спорное условие признала ничтожным.

 ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Отклонили требования. Исполнение договора обязательно в принятой редакции, ведь обе стороны с ней согласились. Договор аренды был возобновлён на неопределённый срок и действовал на условиях, которые были в него включены на указанную дату. При этом не имеет значения факт, что постановление № 793-ПП в дальнейшем утратило силу.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Договор аренды заключён не по результатам торгов, а это значит, что арендная плата регулируемая. В силу этого обстоятельства размер арендной платы не мог быть привязан к постановлению № 793-ПП после того, как оно утратило силу.

В то же время, спорное условие нельзя назвать ничтожным. Постановление не признавалось недействительным, оно лишь утратило силу на будущее время, поэтому возвращать переплату надо по правилам главы ГК РФ об аренде.

## ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение.

Определение № [305-ЭС23-10105](#) от от 26 сентября по делу № [А40-135793/2021](#)

# МОЖНО ЛИ ОБЯЗАТЬ СНЕСТИ ГАЗОПРОВОД КАК САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

## ИСТОРИЯ

В 2010 году компания арендовала в Московской области участок в федеральной собственности площадью 260 000 кв. м для рекреационной деятельности без права возводить объекты капитального строительства.

Это была особо охраняемая территория. Вопреки этому и условиям договора арендатор построил на своём участке гостевые дома и вспомогательные объекты вроде поста охраны общим числом 39. В 2013-м Росимущество подало иск о сносе (дело № [А41-55938/2013](#)).

Спустя несколько лет разбирательств суд постановил снести постройки, и компания выполнила это решение.

Но на участках остался газопровод протяжённостью 867 м.

## СУТЬ ИСКА

В 2021-м Росимущество подало новый иск: обязать демонтировать газопроводы как самовольную постройку. А ответчик заявил о пропуске срока исковой давности: истец знал о газопроводах ещё в 2013 году.

## ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ И ВТОРОЙ ИНСТАНЦИИ

Сооружения построены в соответствии с разрешительной документацией, приняты в эксплуатацию как линейные объекты. В материалах дела нет доказательств права собственности истца на спорные объекты. Не доказано и то, что истцу что-то мешает пользоваться участком.

## ПОЗИЦИЯ КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ

Не разделила мнение о том, что спорные сооружения были возведены в соответствии с разрешительной документацией, учитывая режим особо охраняемой природной территории. Но резолютивная часть осталась в силе. Ведь Росимущество пропустило срок исковой давности, а этого достаточно для того, чтобы отказать в иске.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суды не установили, есть ли у спорной вещи признаки недвижимости. Ведь не каждый газопровод является линейным объектом, а следовательно, и объектом недвижимости. Ещё стоит выяснить, имеет ли он самостоятельное хозяйственное назначение (стороны говорили, что газопроводы должны были обслуживать те самые гостевые дома).

Неверно разрешён и вопрос о сроке исковой давности. Этот срок по требованию о сносе самовольной постройки, заявленному собственником-арендодателем земельного участка, начинает течь не ранее момента, когда арендатор отказался возвратить переданный участок, на котором возведена самовольная постройка. Договор аренды продолжает действовать, арендатор не отказывался возвращать участок — в таких обстоятельствах о пропуске срока говорить нельзя.

## ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение.

Определение № [305-ЭС23-8010](#) от 14 сентября по делу № [А41-90367/2021](#)

## КАК ИНДЕКСИРУЕТСЯ РЕГУЛИРУЕМАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

### ИСТОРИЯ

Федеральное агентство заключило с компанией договор аренды федеральной земли. Как следовало из договора, арендодатель каждый год в одностороннем порядке должен менять арендную плату в соответствии с уровнем инфляции, который указан в законе о федеральном бюджете. Договор обязывал арендодателя извещать арендатора об изменении арендной платы, а изменения считались внесёнными с даты направления такого уведомления.



## СУТЬ ИСКА

Компания недоплатила за аренду, и агентство подало на неё в суд. Истец рассчитал недоплаченную сумму с учётом очередного ежегодного изменения ставки с 1 квартала 2021 года. Ответчик возражал, что уведомление было направлено позже, а значит, согласно договору, изменение арендной ставки действует с 4 квартала 2021 года.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Взыскали недоплаченную сумму с применением новой ставки только с 4 квартала 2021 года. То есть учли, когда именно арендодатель известил арендатора согласно договору.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Арендодатель по договору с регулируемой арендной платой вправе требовать её в размере, который установлен на конкретный период регулирующим органом. Менять договор аренды для этого не нужно.

Договор обязывает арендодателя вовремя пересчитывать плату и информировать об этом контрагента. Если арендодатель опаздывает, это не освобождает арендатора от необходимости заплатить за землю в размере, которой установлен нормативно. Но при этом пользователь земли имеет возможность оспорить неустойку за нарушение сроков внесения платы.

## ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-8437 от 18 сентября по делу № A40-63632/2022

Связаться с нами:  
[ask@zem-advokat.ru](mailto:ask@zem-advokat.ru)  
Отраслевые новости,  
аналитика, практика:  
[Telegram-канал](#)  
[Подписка на рассылку](#)

