

ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА ОКТЯБРЬ

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

<u>Московскому арендатору разрешили вспомогательные ВРИ</u>	1
<u>Росреестр компенсирует убытки из-за задержки регистрации</u>	2
<u>За поздний выкуп полагается компенсация ущерба</u>	3
<u>Доказать возврат помещений можно не только актом приема-передачи</u>	4
<u>Инвестконтракт надо правильно квалифицировать</u>	5
<u>Когда у арендатора отберут сельхозучасток</u>	6

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Суд должен определить судьбу самовольной постройки</u>	7
---	---

АДМИНИСТРАТИВНАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Замороженный закон о КРТ не получилось оспорить</u>	8
<u>Суды не вправе менять генплан</u>	9

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

МОСКОВСКОМУ АРЕНДАТОРУ РАЗРЕШИЛИ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВРИ

ИСТОРИЯ

Фирма арендовала участок в Москве для эксплуатации торгового центра с видом разрешенного использования (ВРИ) «объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров». Такая же цель была указана и в договоре аренды участка.

Спустя несколько лет Госинспекция по недвижимости обнаружила, что земля используется и для других целей: часть помещений в здании была отдана под бытовое обслуживание (ремонт одежды, обуви, фотоателье), еще там располагались автошкола, ломбард и страховая контора.

Административный орган счел, что арендатор пользовался участком не в соответствии с целью, указанной в правоустанавливающем документе и договоре аренды земли. А это нарушение разрешенного использования земельного участка (ч. 1 ст. 6.7 Кодекса административных правонарушений Москвы). Компанию оштрафовали на 50 000 руб.

СУТЬ ИСКА

Компания отправилась оспаривать взыскание. Она указывала, что это не нарушения, а всего лишь вспомогательные ВРИ, которые допустимы на этой территории. Истец обращал внимание, что ателье, автошкола, ломбард и другие спорные организации занимают менее 25% от общей площади здания, расположенной на земельном участке. Основной вид деятельности — это все еще розничная торговля.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Разошлись в оценке ситуации. На втором круге рассмотрения первая и кассационная инстанции заняли сторону чиновников.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Если часть участка используется в соответствии с вспомогательным видом разрешенного использования, который установлен градостроительным регламентом, это не означает использования вопреки целевому назначению и не представляет собой административного правонарушения. В 2020-2022 годах ВС уже принимал аналогичные решения.

ИТОГ

Штраф отменили.

Определение № 305-ЭС23-10880 от 13 октября по делу № А40-70305/2021

РОСРЕЕСТР КОМПЕНСИРУЕТ УБЫТКИ ИЗ-ЗА ЗАДЕРЖКИ РЕГИСТРАЦИИ

ИСТОРИЯ

Одна компания продала другой нежилые помещения, занятые арендаторами. Но Росреестр затянул с госрегистрацией перехода права собственности. Покупателю пришлось обращаться в суд, который признал бездействие ведомства незаконным и обязал оказать госуслугу. В итоге переход права собственности был зарегистрирован лишь через год после подачи заявления.

СУТЬ ИСКА

Покупатель заявил к Росреестру иск о взыскании почти 1,6 млн руб. упущенной выгоды, а именно доходов от аренды, которые получил предыдущий собственник за время промедления с регистрацией. По соглашению сторон, до завершения процедуры регистрации все расходы и доходы относились на продавца.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила иск.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Росреестр не может нести гражданско-правовую ответственность за действия сторон договора, которые отнесли доходы до момента регистрации на продавца. Неполученная арендная плата – это зона предпринимательского риска покупателя, который подписал такое соглашение.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Между поведением ведомства и упущенной выгодой покупателя есть прямая причинно-следственная связь. Росреестр не доказал, что у истца были другие препятствия к получению дохода от аренды, кроме бездействия чиновников.

Разумный участник оборота вправе был предполагать, что регистрация пройдет вовремя. Стороны соглашения не должны были предвидеть, что что-то пойдет не так, и предусматривать механизм компенсации имущественных потерь из-за возможных нарушений Росреестра.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-10752 от 2 октября по делу А40-78202/2022

ЗА ПОЗДНИЙ ВЫКУП ПОЛАГАЕТСЯ КОМПЕНСАЦИЯ УЩЕРБА

ИСТОРИЯ

Компания много лет арендовала двухэтажное нежилое здание и гараж в Омске. В конце 2017 года решила выкупить их и участок под ними по преимущественному праву как субъект малого и среднего предпринимательства. Департамент имущественных отношений (ДИО) проинформировал о положительном решении, но затем несколько лет хранил молчание. В 2020-м компания возобновила переписку. ДИО предложила оценку участка почти в 20 млн руб. Компания оспорила ее в суде: тот установил цену в 6,2 млн руб., а экспертизу департамента признали противоречащей федеральным стандартам оценки.

СУТЬ ИСКА

Компания потребовала взыскать с департамента убытки — арендную плату за то время, когда департамент уклонялся от заключения договора.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила иск частично (с учетом срока исковой давности) и взыскала 3,4 млн руб. за три последних года.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Общество само содействовало увеличению размера убытков: не обжаловало бездействие департамента по первому заявлению о выкупе. Что касается короткого периода со дня второго обращения до направления проекта договора, здесь компания не подтвердила свои расходы на аренду. А с момента направления проекта, город уже не уклонялся от заключения договора купли-продажи.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Арендатору необходимо компенсировать оплату аренды, которой бы не было, если бы публичное образование надлежаще исполняло свои обязанности, в том числе, связанные с приватизацией арендованного имущества (за минусом налога на имущество). Иной подход позволял бы органам публичной власти неправомерно отказывать в выкупе, а необходимость оспаривать эти решения означает длинный срок аренды и большие расходы за пользование имуществом.

Кроме того, компания не обязана обжаловать в судебном порядке бездействие чиновников или иным образом побуждать их к действию.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр с детальными указаниями, как рассчитать размер убытков.

Определение № 304-ЭС23-9605 от 10 октября по делу № А46-1071/2022

ДОКАЗАТЬ ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЙ МОЖНО НЕ ТОЛЬКО АКТОМ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

ИСТОРИЯ

Компания арендовала у Комитета имущественных отношений (КИО) Санкт-Петербурга помещения по бессрочному договору аренды 2013 года, а потом его расторгли. У сторон разные версии, как это произошло.

По версии компании, она в 2017 году известила контрагента о расторжении договора и освободила помещение. Акт приема-передачи (возврата) помещения не смогли подписать ввиду уклонения арендодателя.

По версии КИО, в 2019 году направили арендатору письмо об отказе от договора. Поскольку сведений о возврате объекта по акту приема-передачи нет, за арендатором есть задолженность. Ему даже посылали претензию с предложением ее погасить, но он ничего не выплатил.

СУТЬ ИСКА

Комитет имущественных отношений потребовал 3,5 млн руб. задолженности по арендной плате и 8,8 млн руб. пеней. В ответ на иск компания предъявила другое доказательство, что все-таки освободила помещения в 2017-м — акт осмотра от управляющей организации дома.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Отказала в иске.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Взыскали небольшую часть суммы, учитывая период исковой давности. Ведь истец направлял ответчику претензию, а акт возврата помещений не подписывался.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Действительно, возврат помещений по общему правилу требует участия обеих сторон, которые должны оформить передачу владения имуществом. Но фактическое освобождение объекта можно подтвердить и другими доказательствами. Компания предъявила свое уведомление от 2017 года о прекращении договора и акт осмотра нежилого помещения.

ИТОГ

В силе осталось решение первой инстанции об отказе в иске.

Определение [№ 307-ЭС23-9843](#) по делу [№ А56-10933/2022](#)

ИНВЕСТИКОНТРАКТ НАДО ПРАВИЛЬНО КВАЛИФИЦИРОВАТЬ

ИСТОРИЯ

«Специализированный застройщик» (заказчик-застройщик) согласно инвестдоговору построил автономную котельную при двух многоквартирных жилых домах и получил за это 6,2 млн руб., а инвестор получил котельную в собственность.

Но спустя три года по иску собственников помещений в МКД суд общей юрисдикции признал котельную их общей собственностью.

СУТЬ ИСКА

Поскольку право собственности компании-инвестора было прекращено, она подала в суд на заказчика-застройщика и потребовала вернуть уплаченные 6,2 млн руб. Она указывала, что договор, по сути, был заключен о купле-продаже будущей вещи. Ответчик возражал, что это договор подряда. Котельные построены — значит, он ничего не должен возвращать.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск с учетом решения СОЮ как преюдиции. Раз котельную признали общим имуществом собственников помещений в МКД, то у заказчика-застройщика больше нет оснований удерживать полученные денежные средства.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Высший Арбитражный суд неоднократно подчеркивал необходимость выявлять природу инвестиционных договоров, поскольку понятие «инвестиции» не имеет собственного строгого или общепризнанного юридического содержания и может обозначать разные отношения. Стороны спорили о правовой природе своего договора: ответчик настаивал, что это подряд.

Ссылка на преюдицию некорректна. Ведь суд общей юрисдикции не исследовал отношения по договору, который значителен как инвестиционный, не давал им правовую квалификацию.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 301-ЭС23-11499 от 24 октября по делу № А79-4658/2022

КОГДА У АРЕНДАТОРА ОТБЕРУТ СЕЛЬХОЗУЧАСТОК

ИСТОРИЯ

В 2020 году одна фирма взяла у другой компании участки в аренду для сельхозпроизводства на пять лет. Но в сельскохозяйственных целях их не использовали, земля была покрыта сорняками и кустарниками, на ней располагалась свалка. Из-за этого собственника не раз привлекали к административной ответственности.

СУТЬ ИСКА

Когда штрафы перевалили за половину годовой арендной платы, владелец земли подал иск о расторжении договора аренды. Он указывал, что участки передавались в надлежащем состоянии – это подтверждают передаточные акты. Но арендатор не использует их в соответствии с целевым назначением и условиями договора. А это существенное нарушение, позволяющее расторгнуть сделку.

Ответчик не согласился с требованиями и указал, что участки изначально передавались непригодные для сельского хозяйства: они уже были заросшие, а почва оказалась загрязнена.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Встали на сторону арендатора и отказали в расторжении договора, ведь это крайняя мера. Учли, что арендатор предъявил проект рекультивации по постепенному восстановлению участка до 2026 года и представил сведения о том, что реализация проекта уже началась.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Действительно, договор аренды не расторгается досрочно из-за существенного нарушения арендатора, если арендатор устранил это нарушение (его последствия) в разумный срок. Но срок проекта рекультивации до 2026 года нельзя назвать разумным, ведь это уже за пределами действия договора аренды.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр с указанием, в частности, оценить довод истца о том, что штрафы превысили половину арендной платы, и довод ответчика о том, что проверка подтвердила загрязнение почвы.

Определение № 307-ЭС23-4333 от 3 октября по делу № А56-5020/2022

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

СУД ДОЛЖЕН ОПРЕДЕЛИТЬ СУДЬБУ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

ИСТОРИЯ

У местной администрации были претензии к одному гражданину, чей дом не соответствовал разрешению на строительство, а еще у него истек договор аренды участка.

СУТЬ ИСКА

Администрация потребовала признать жилой дом самовольной постройкой и снести. Житель заявил встречный иск о признании за ним права собственности на дом.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила требования администрации полностью, отклонила встречный иск.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Отменила решение нижестоящего суда только в части обязанности снести постройку. Ведь допущенные нарушения не влияют на устойчивость и безопасность объекта, не идут в противоречие с противопожарными и санитарными правилами, участок изначально предоставлялся на праве аренды, а владелец постройки принимал меры к легализации.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Позиция апелляционной инстанции противоречива. Если постройка признается самовольной — необходимо определить ее юридическую судьбу: либо снести, либо привести в соответствие заданным параметрам. Но апелляционный суд фактически не разрешил спор по существу. С учетом того, что владельцу постройки отказали в признании права собственности на нее, итогом стала правовая неопределенность.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение [№ 19-КГ23-22-К5](#) от 3 октября

АДМИНИСТРАТИВНАЯ КОЛЛЕГИЯ

ЗАМОРОЖЕННЫЙ ЗАКОН О КРТ НЕ ПОЛУЧИЛОСЬ ОСПОРИТЬ

ИСТОРИЯ

579 коллективных истцов из Санкт-Петербурга потребовали признать недействительным резонансный городской закон о реновации № 444-59 от 30 июня 2022 года. Но пока они подавали иск, в октябре 2022 года власти приостановили действие спорного акта.

СУТЬ ВОПРОСА

Можно ли оспорить закон, если его действие приостановлено?

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ И ВТОРОЙ ИНСТАНЦИЙ

Нормы приостановленного закона не могут быть предметом судебного контроля.

ПОЗИЦИЯ ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Иск надо рассмотреть, ведь закон не утратил силу, не был отменен или изменен. Да, он приостановлен, но это временно. Кроме того, прекращение производства по делу помешает истцам повторно обратиться в суд с административным иском об признании закона недействующим.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Действие закона приостановлено. Во время рассмотрения дела он не применялся, нарушений или угрозы нарушения прав заявителей не установлено. А довод кассационного суда о том, что прекращение производства по делу помешает истцам обратиться в суд, не соответствует п. 4 ч. 1 ст. 128 Кодекса административного судопроизводства [в статье нет такого основания отказа в принятии искового заявления].

ИТОГ

В силе остались решения о прекращении производства по делу.

Определение № 78-КАД23-27-КЗ от 25 октября

СУДЫ НЕ ВПРАВЕ МЕНЯТЬ ГЕНПЛАН

ИСТОРИЯ

По иску жителя Краснодара в апреле 2021-го краевой суд признал недействующим генплан города в той части, в которой один участок относился к зоне специализированной общественной застройки с размещением детского сада. На городскую думу возложили обязательство «принять новый нормативно-правовой акт, устраняющий допущенные нарушения, в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением сроков».

СУТЬ ЗАЯВЛЕНИЯ

Истец просил разъяснить резолютивную часть решения: по его мнению, она неконкретна, непонятно, что именно должен сделать ответчик. Его надо обязать исключить на участке размещение детсада и установить многофункциональную общественно-деловую зону, которая бы допускала строительство офисного здания.

 **ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ**

Согласились, что указания неконкретны, и решение надо разъяснить, обязав городскую думу внести изменения в генплан и установить для участка многофункциональную общественно-деловую зону.

 **ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА**

Суд не вправе подменять уполномоченный орган в том, что касается установления функциональных зон. Утверждение генплана городского округа относится к вопросам местного значения, это дискреция органов местного самоуправления.

 **ИТОГ**

Определение с разъяснением отменили.

Определение [№ 18-КАД23-64-К4](#) от 4 октября



Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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