



**КАТАЛОГ АКТУАЛЬНЫХ ПОЗИЦИЙ
ВЕРХОВНОГО СУДА РФ В СФЕРЕ
ЗЕМЛИ, НЕДВИЖИМОСТИ
И СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА 2023 ГОД**

ОГЛАВЛЕНИЕ

АРЕНДА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

<u>О расторжении договора аренды недвижимости, которая оказалась не недвижимостью</u>	7
<u>Продлевать ли договор аренды участка под постройку, если на нем только фундамент</u>	8
<u>Доказать возврат помещений можно не только актом приемки-передачи</u>	10
<u>Когда кадастровая стоимость снижается, а арендная плата — нет</u>	11
<u>Выгнать ли арендатора, который воспользовался «коронавирусными» льготами</u>	12
<u>Когда не выйдет пересчитать арендную плату за лесной участок</u>	14
<u>Отменить «штрафную» арендную плату за незастройку участка</u>	15
<u>Как меняется регулируемая арендная плата, если об этом обязаны уведомлять</u>	16
<u>Когда у арендатора отберут сельхозучасток</u>	17
<u>Спор о льготном арендном периоде для субъекта МСП</u>	19
<u>Дело об арендаторе, который передал свои права аренды два раза</u>	20

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОДРЯД

<u>Заказчик может отказаться от договора, даже если соглашался на перенос сроков работ</u>	22
<u>Когда неустойка за просрочку выполнения работ рассчитывается путем сальдинирования</u>	23
<u>Как защититься от требований нового кредитора требованиями к прежнему</u>	24
<u>Можно ли зачесть требования заказчика, предъявленные после подачи иска</u>	25
<u>Акт приема-передачи не подтвердил выполнение работ</u>	26
<u>КС-2 и КС-3 не подтвердили выполнение работ</u>	27
<u>О сальдинировании требований из разных споров</u>	28

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

<u>Можно ли оспорить приостановленный закон</u>	31
<u>Можно ли строить на земельном участке в границах зоны КРТ</u>	32

ВЫКУП БЕЗ ТОРГОВ ИЛИ БЕСПЛАТНОЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УЧАСТКА

<u>За поздний выкуп полагается компенсация ущерба</u>	35
<u>Участок отнесли к другой категории во время судебного спора</u>	36
<u>О льготной ставке аренды для субъекта МСП</u>	37
<u>Когда выкуп земли без торгов признают недействительным</u>	38
<u>Могут ли субъекты РФ ограничивать приватизацию сельхозучастков</u>	39
<u>О выкупе участка под жилым домом</u>	40
<u>Получить участок под домом блокированной застройки</u>	41

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

<u>Арендатору разрешили ВРИ, которых нет в договоре аренды</u>	44
<u>Можно ли согласовать ВРИ на постройку гостиницы, если участок предусматривает постройку офисов</u>	45
<u>Получить землю под жилой дом в зоне, чей основной ВРИ не предусматривает ИЖС</u>	46
<u>О предоставлении участка под старым жилым домом</u>	47
<u>Нужно ли менять ВРИ участка для размещения антенно-мачтовых сооружений</u>	48
<u>Об изменении ВРИ земель сельхозназначения под садоводство</u>	49
<u>Об изменении ВРИ участка рядом с автодорогой</u>	50

НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

<u>Что платить за участок, выданный в 1994-м: арендную плату или земельный налог ...</u>	52
<u>Можно ли начислить проценты на переплату налога на имущество</u>	53
<u>О квалификации помещений в качестве офисных для целей налогообложения</u>	54
<u>Об оспаривании решения ГБУ и иске об установлении кадастровой стоимости равной рыночной</u>	55

СПОРЫ О ГОСРЕГИСТРАЦИИ

<u>Признавать ли недействительной запись в ЕГРН, которая соответствует сведениям Госкадастра</u>	57
<u>Сколько получит покупатель недвижимости, если регистрация затянулась по вине сторон</u>	58
<u>Как Росреестр заставили исполнить судебное решение</u>	59

<u>Сколько получит покупатель недвижимости, если регистрация затянулась по вине Росреестра</u>	60
<u>Как добиться регистрации в ЕГРН без решения суда</u>	62
<u>О внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном участке</u>	63
<u>О регистрации после отчуждения половины объекта</u>	64

САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ

<u>Нужно ли сносить самовольные постройки недобросовестного застройщика</u>	66
<u>Можно ли обязать снести газопровод как самовольную постройку</u>	67
<u>Суд обязан определить судьбу самовольной постройки</u>	69
<u>Квалифицируют ли причал как самовольную постройку</u>	70
<u>Когда не заставят снести самовольную постройку</u>	71
<u>Нужно ли вводить в эксплуатацию объект, не признанный самовольной постройкой</u>	72

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

<u>О передаче неурегулированного результата инвестиционной деятельности</u>	75
<u>Инвестконтракт нужно правильно квалифицировать</u>	76

ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МКД

<u>Когда можно взыскать компенсацию за пользование долей в праве общей собственности</u>	79
<u>Надо ли спрашивать согласия жильцов на раздел участков под новостройками</u>	80
<u>Законно ли собственники квартир установили перегородку в подъезде</u>	81
<u>Как разделить дом между конфликтующими собственниками</u>	82

ОСПАРИВАНИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ШТРАФОВ

<u>Как директора наказали за нецелевое использование участка</u>	85
<u>Штрафовать ли собственника за добычу песка на его участке</u>	86
<u>Как применять закон о смягчении административной ответственности</u>	87

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

<u>Судам нельзя менять генплан</u>	90
<u>Генплан и ПЗЗ сменились после предоставления участка для строительства</u>	91
<u>Как зеленые насаждения помешали построить дом</u>	92
<u>Оспорить отказ в утверждении схемы расположения участка</u>	93
<u>Участок под застройку находится в двух территориальных зонах</u>	94
<u>Обязательно ли застройщику образовать по участку под каждой новостройкой</u>	95

ИНЫЕ ДЕЛА

<u>Как расторгнуть договор ссуды опасных производственных объектов</u>	97
<u>Как заставить местные власти отремонтировать дорогу</u>	98
<u>Как прокуратура требовала снести забор, а экспертиза была против</u>	99
<u>О сносе ворот на чужом участке и публичных интересах</u>	100
<u>Дело о сносе автомойки в зоне ЛЭП</u>	101
<u>Застройщик обязан устранить недостатки МКД</u>	103
<u>Получит ли дольщик-юрилицо квартиру, а не деньги после банкротства застройщика</u> 104	

1. АРЕНДА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА



О РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРАЯ ОКАЗАЛАСЬ НЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

#НЕКАПИТАЛЬНЫЕОБЪЕКТЫ #АРЕНДАЗЕМЛИ #РАСТОРЖЕНИЕДОГОВОРААРЕНДЫ

#СНОС #САМОВОЛЬНЫЕПОСТРОЙКИ

2004 г.	Компания получила участок в аренду на 49 лет как собственник объектов недвижимости — кафе и магазина
2016 г.	Суд объявил право собственности на объекты отсутствующим и признал их некапитальными. Их исключили из ЕГРН и сняли с кадастра
2022 г.	ДГИ подал иск о расторжении договора аренды земли, ведь объекты признаны не недвижимостью

⌚ ИСТОРИЯ

В 2004 году в Москве компания получила участок в аренду на 49 лет для использования принадлежащих ей кафе и магазина. Тогда эти объекты числились как недвижимость. Спустя 11 лет Департамент городского имущества и Правительство города Москвы решили добиться сноса кафе и магазина (дело № А40-61875/2015). Суд удовлетворил исковые требования частично: объявил право собственности на объекты отсутствующим, но отказал в признании построек самовольными и сносе, поскольку признал постройки некапитальными (то есть не недвижимостью). Во исполнение этого решения объекты были исключены из ЕГРН и сняты с кадастрового учета.

💼 СУТЬ ИСКА

ДГИ и Правительство подали новый иск о расторжении договора аренды земли. Ведь магазин и кафе, под эксплуатацию которых передавался участок, признаны некапитальными.

🏛️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отклонили требования. Ведь компания использует землю по назначению и не допускает существенных нарушений договора аренды. Кроме того, спорные объекты изначально возводились как некапитальные, с момента создания стоят на балансе ответчика без изменений, а договор аренды земли заключался для их эксплуатации.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

В 2004 году ДГИ не мог отказать в заключении договора аренды земли, поскольку на этом участке стояли строения ответчика. Но когда суд признал объекты некапитальными, это кардинально изменило положение дел, ведь договор аренды носил строго целевой характер — для эксплуатации объектов недвижимости. Поскольку арендатор пользуется землей вопреки условиям договора и назначением участка, арендодатель вправе в разумный срок обратиться с иском о расторжении договора.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр. Предписали, в том числе, проверить действия сторон на добросовестность. В том числе — должен ли был арендодатель в ходе исполнения договора знать о некапитальном характере объектов арендатора и подтверждал ли он действие договора, несмотря на объективно ненадлежащее использование участка.

Определение № 305-ЭС23-165 от 5 июня 2023 года по делу № А40-8297/2022.

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

#УЧАСТОКПОДЗАСТРОЙКУ #НЕДОСТРОЙ #АРЕНДАЗЕМЛИ

ИСТОРИЯ

В 2010 году житель получил 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 понужденииластей заключить договор аренды еще на три года для достройки дома.

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 2023 года

ДОКАЗАТЬ ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЙ МОЖНО НЕ ТОЛЬКО АКТОМ ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ

#ПРИЕМКА #АРЕНДНАЯПЛАТА #РАСТОРЖЕНИЕДОГОВОРААРЕНДЫ

#СРОКИСКОВОЙДАВНОСТИ

⌚ ИСТОРИЯ

Компания арендовала у Комитета имущественных отношений (КИО) Санкт-Петербурга помещения по договору аренды 2013 года, который позже был продлен на неопределенный срок. 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. Арендатору посыпали 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 от 19 октября 2023 года по делу № А56-10933/2022

КОГДА КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СНИЖАЕТСЯ, А АРЕНДНАЯ ПЛАТА — НЕТ

#КАДАСТРОВАЯСТОИМОСТЬ #АРЕНДАЗЕМЛИ #АРЕНДНАЯПЛАТА #АУКЦИОН
#ЕДИНСТВЕННЫЙУЧАСТНИК

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 пересчитать 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 отказалась в требованиях компании.

 ИТОГ

Арендная плата осталась прежней — высокой.

Определение № 303-ЭС22-28346 от 23 мая 2023 года по делу № А73-19953/2021

ВЫГОНЯТЬ ЛИ АРЕНДАТОРА, КОТОРЫЙ ВОСПОЛЬЗОВАЛСЯ «КОРОНАВИРУСНЫМИ» ЛЬГОТАМИ

#АРЕНДНАЯПЛАТА

#ЛЬГОТА

#РАСТОРЖЕНИЕДОГОВОРААРЕНДЫ

 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 2023 года по делу № А40-11468/2021

КОГДА НЕ ВЫЙДЕТ ПЕРЕСЧИТАТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ ЗА ЛЕСНОЙ УЧАСТОК

#АРЕНДНАЯПЛАТА

#ТОРГИ

#АУКЦИОН

#ЛЕСНОЙУЧАСТОК

🕒 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 2023 года по делу № А72-15617/2021

ОТМЕНИТЬ «ШТРАФНУЮ» АРЕНДНУЮ ПЛАТУ ЗА НЕЗАСТРОЙКУ УЧАСТКА

#АРЕНДАЗЕМЛИ #АРЕНДНАЯПЛАТА #УЧАСТОКПОДЗАСТРОЙКУ

#НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬСДЕЛОК

⌚ ИСТОРИЯ

В 2002 году компания заключила с городом Москвой договор аренды участка под строительство и эксплуатацию ресторанных комплексов. В 2017 году его возобновили на неопределенный 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 подсчетам 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 возобновлен на неопределенный 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 заключен 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 № 793-ПП 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 14 сентября 2023 года по делу № А40-135793/2021

КАК МЕНЯЕТСЯ РЕГУЛИРУЕМАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ЕСЛИ ОБ ЭТОМ ОБЯЗАНЫ УВЕДОМЛЯТЬ

#АРЕНДНАЯПЛАТА

#ИНДЕКСАЦИЯ

В договоре аренды федеральной земли есть такие условия:

1. Индексация арендной платы каждый год на уровень инфляции, указанный в законе.
2. Арендодатель обязан извещать об изменении арендной платы, которое считается внесенным с даты направления уведомления.



Когда изменилась арендная плата: с первого или с четвертого квартала?

⌚ 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 внесенными в договор с даты направления такого уведомления.

СУТЬ ИСКА

Компания недоплатила за аренду, и агентство подало на нее в суд. Истец рассчитал недоплаченную сумму с учетом 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 дату, когда арендодатель известил арендатора согласно договору.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Арендодатель по договору с регулируемой арендной платой вправе требовать ее 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 рассчитаться за землю в размере, которой установлен нормативно. Но при этом пользователь земли может оспорить неустойку за нарушение сроков внесения платы.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-8437 от 18 сентября 2023 года по делу № А40-63632/2022

КОГДА У АРЕНДАТОРА ОТБЕРУТ СЕЛЬХОЗУЧАСТОК

#РАСТОРЖНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ #НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ #СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ
#АРЕНДА ЗЕМЛИ #ПРОЕКТРЕКУЛЬТИВАЦИИ

ИСТОРИЯ

В 2020 году одна фирма взяла у другой 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 2023 года по делу № А56-5020/2022

СПОР О ЛЬГОТНОМ АРЕНДНОМ ПЕРИОДЕ ДЛЯ СУБЪЕКТА МСП

#ЛЬГОТА #АРЕНДНАЯПЛАТА #СУБЪЕКТМСП

ИСТОРИЯ

Микропредприятие в сфере питания и доставки получило право льготной аренды после реорганизации. Правда, в Департаменте имущества Москвы ему отказали в пониженной ставке за два с лишним месяца 2021 года, когда компании не было в реестре МСП.

СУТЬ ИСКА

Предприятие не было согласно с таким расчетом срока и обжаловало его в суде.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

В реестре субъектов МСП не было сведений в отношении истца за спорный период. Значит, он не имеет права на льготную ставку в это время.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отсутствие сведений о субъекте в реестре МСП не является безусловным препятствием для имущественной поддержки — в данном случае льготной ставки арендной платы. Суды должны проверить, соответствует ли субъект критериям МСП в спорный период, а возражающая сторона вправе это опровергать.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 05-ЭС23-14779 от 28 ноября 2023 года по делу № А40-114094/2022

ДЕЛО ОБ АРЕНДАТОРЕ, КОТОРЫЙ ПЕРЕДАЛ СВОИ ПРАВА АРЕНДЫ ДВА РАЗА

#СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ #АРЕНДАЗЕМЛИ #НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬСДЕЛОК

🕒 ИСТОРИЯ

К. арендовал сельскохозяйственный участок на долгий срок. В 2019 году он передал свои права и обязанности гражданину С. В договоре значилось, что плата за переход права осуществляется в момент подписания наличными. Стороны подали договор на регистрацию, но позже К. подал заявление о ее приостановлении. В 2020 году К. снова передал право аренды участков по договору отступного П. На этот раз он не спрашивал согласия у компании-собственника участка. Но участок был во владении С., который отказался пускать нового «арендатора».

✉ СУТЬ ИСКА

Собственник участка, компания, и ее арендатор С. потребовали признать недействительным соглашение об отступном. П. в ответ заявил иск об истребовании участка из чужого незаконного владения.

⚖ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Разошлись в оценке исковых требований. Апелляционная инстанция в итоге обязала передать участки П., поскольку С. не доказал факт оплаты по договору цессии, а значит, уклонение К. от регистрации договора было обоснованным. И раз договор не зарегистрирован, то С. и не является арендатором. Более того, изначальный договор аренды с К. не запрещает передавать права арендатора другим лицам. Соглашение об отступном не ущемило имущественное положение собственника.

⚖ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

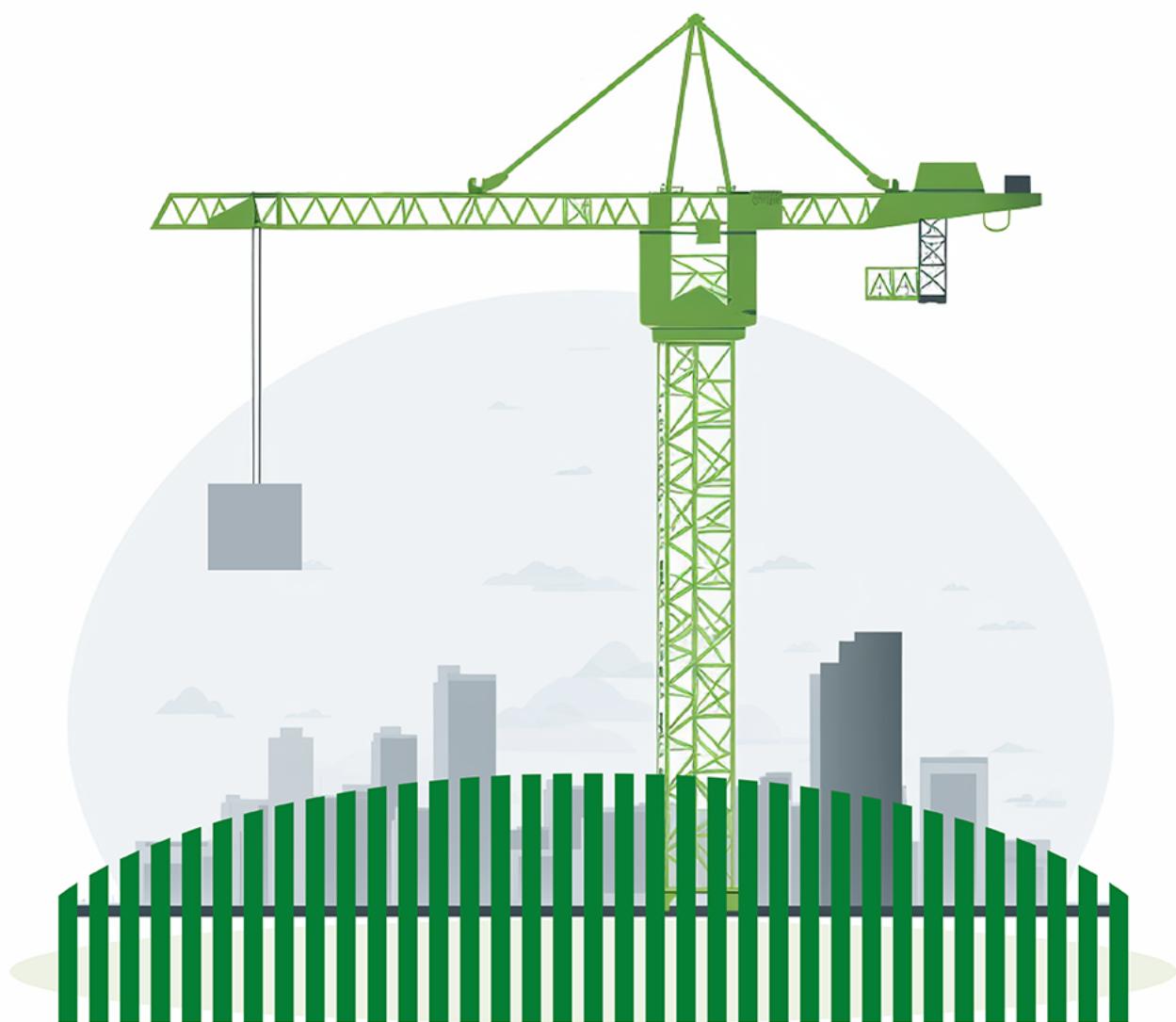
Отсутствие госрегистрации договора не освобождает его стороны от исполнения взятых на себя обязательств. Суды установили, что участок передавался С. в пользование, он вел там сельскохозяйственные работы. Договор цессии не оспорен, недействительным не признан. Следовательно, С. являлся арендатором, а соглашение об отступном нарушает его права. Что касается К., то суды должны были проверить его действия на предмет добросовестности.

☑ ИТОГ

Решение отменено в части передать участки П., вопрос направили на пересмотр.

Определение № 16-КГ22-40-К4 от 31 января 2023 года

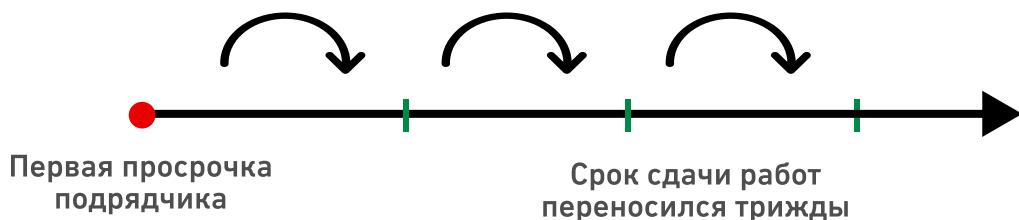
2. СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОДРЯД



ЗАКАЗЧИК МОЖЕТ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ДОГОВОРА, ДАЖЕ ЕСЛИ СОГЛАШАЛСЯ НА ПЕРЕНОС СРОКОВ РАБОТ

#НАРУШЕНИЕСРОКОВ

#НЕМОТИВИРОВАННЫЙОТКАЗ



Если заказчик пересматривает сроки сдачи работ, освобождает ли это подрядчика от ответственности?

ИСТОРИЯ

Заказчик отказался от исполнения договора подряда, поскольку генеральный подрядчик систематически нарушал сроки выполнения работ (сроки переносились трижды). Кроме того, подрядчик не обеспечил перевыпуск банковских гарантий согласно договору. Истец потребовал возврата сумм аванса.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ И КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ

Заказчик немотивировано отказался от договора, поскольку не доказана систематичность нарушений. Нет оснований возвращать суммы аванса.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

У заказчика были обоснованные опасения, что работы не будут выполнены в срок. Стороны трижды продлевали сроки строительства. Пересмотр графика работ дополнительным соглашением не освобождает подрядчика от ответственности за просрочку, допущенную до такой корректировки. Более того, сумма авансовых платежей заказчика существенно превысила стоимость полученного результата: обращение к банковским организациям с требованием о выплате по банковским гарантиям было правомерно.

Определение № 305-ЭС17-14039 от 27 апреля 2023 года по делу №А40-248759/2015

КОГДА НЕУСТОЙКА ЗА ПРОСРОЧКУ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ РАССЧИТЫВАЕТСЯ ПУТЕМ САЛЬДИРОВАНИЯ

#САЛЬДИРОВАНИЕ

#НАРУШЕНИЕСРОКОВ

#НЕУСТОЙКА

⌚ ИСТОРИЯ

Субподрядчик (заказчик) заключил с субсубподрядчиком (подрядчиком) 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 присыпал 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.

☑ ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

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

КАК ЗАЩИТИТЬСЯ ОТ ТРЕБОВАНИЙ НОВОГО КРЕДИТОРА ТРЕБОВАНИЯМИ К ПРЕЖНЕМУ

#УСТУПКАПРАВ #НЕУСТОЙКА #СРОКИРАБОТ #НАРУШЕНИЕСРОКОВ #ЗАЧЕТ

🕒 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.

✉ 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 цедента 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 цедента (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 от 17 августа 2023 года по делу № А40-4634/2022

МОЖНО ЛИ ЗАЧЕСТЬ ТРЕБОВАНИЯ ЗАКАЗЧИКА, ПРЕДЪЯВЛЕННЫЕ ПОСЛЕ ПОДАЧИ ИСКА

#САЛЬДИРОВАНИЕ

#НАРУШЕНИЕ СРОКОВ

#ЗАЧЕТ

🕒 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 зачете встречных однородных требований в виде начисленной неустойки.

💼 СУТЬ ИСКА

Компания-подрядчик потребовала с 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 зачетом 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 зачете 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 путем сальдирования. Ведь требование о взыскании неустойки основано на обязательстве подрядчика выполнить работы. Поэтому вывод судов об отсутствии оснований для зачета недостаточно обоснован. А срок на направление претензии, установленный договором, не является пресекательным и не влечет 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 2023 года по делу № А40-204290/2021

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕ ПОДТВЕРДИЛ ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ

#ПРИЕМКА #НЕУСТОЙКА #НАРУШЕНИЕСРОКОВ

ИСТОРИЯ

Подрядчик скорректировал заказчику рабочую документацию и осуществил авторский надзор при общей цене договора 2,8 млн руб. Подрядчик счел, что ему недоплатили 1,1 млн руб., но контрагент был с этим не согласен.

СУТЬ ИСКА

Подрядчик заявил иск на 1,1 млн руб. долга. Заказчик возразил, что зачел неустойку в размере почти 1 млн руб. за просрочку выполнения работ. Он сослался на акт приема-передачи документации от августа 2019 года, в то время как сдать результат надо было в 2018 году. Подрядчик, наоборот, настаивал, что выполнил свои обязательства вовремя, а акт был оформлен позже по вине заказчика.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Учли неустойку за просрочку выполнения работ.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Судам следовало:

- исследовать приемку работ и выяснить, когда именно заказчик фактически принял результат;
- выяснить обстоятельства зачета встречных требований.

Кроме того, в договоре нет условий, которые бы прямо изменяли порядок определения момента, с которого подрядчик считается просрочившим.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-15021 от 21 ноября 2023 года по делу № А40-256590/2021

КС-2 И КС-3 НЕ ПОДТВЕРДИЛИ ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ

#ДОПРАБОТЫ

#ПРИЕМКА

ИСТОРИЯ

Подрядчик выполнил работы в рамках строительства дороги «Москва-Санкт-Петербург» и решил, что ему недоплатили за дополнительные работы. Заказчик отказался платить: по его мнению, эти работы вообще не выполнялись.

СУТЬ ИСКА

Подрядчик заявил иск на 120 млн руб. Он подтвердил свои притязания актами о приемке выполненных работ по форме КС-2, справками о стоимости работ по форме КС-3, бухдокументацией. Сопроводительных документов по производству работ у истца не было, как и акта приемки объекта, который согласно договору подписывают стороны в ходе окончательной приемки. Ответчик не признал иск.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Отказала в иске. Сами по себе акты КС-2 и справки КС-3 не могут быть самостоятельным доказательством выполнения спорных работ. Истец не представил сопроводительных документов по производству работ, хотя они были предусмотрены договором, и не смог подтвердить объем работ первичной документацией.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Вынесли решение в пользу подрядчика. Нельзя возлагать на него обязанность доказывать фактическое выполнение работ по КС-2 и КС-3. Поскольку заказчик завизировал эти документы, именно он обязан доказать несоответствие действительности тех сведений, под которыми подписался.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Акты КС-2 и справки КС-3, налоговые декларации, книги покупок истца и книги продаж ответчика сами по себе не доказывают факт выполнения спорных работ силами истца и их приемку ответчиком. А еще истец не подтвердил, что уведомлял контрагента о готовности спорных работ к сдаче-приемке. Подрядчик утверждал, что у него нет исполнительной документации, потому что он якобы передал ее заказчику, но не смог доказать это документально.

 ИТОГ

В силе осталось решение первой инстанции об отказе в иске.

Определение № 305-ЭС21-24521 от 21 ноября 2023 года по делу № А40-178725/2020

О САЛЬДИРОВАНИИ ТРЕБОВАНИЙ ИЗ РАЗНЫХ СПОРОВ

#САЛЬДИРОВАНИЕ #НЕУСТОЙКА

 ИСТОРИЯ

Крупный подрядчик взялся построить ЛЭП по договору с «Россетями». За нарушение конечного срока выполнения работ договор предусматривал неустойку в размере 0,4% от цены договора за каждый день просрочки. Подрядчик начал работу, но затем банкротился. Строительство объекта заканчивала другая фирма.

 СУТЬ ИСКА

Заказчик потребовал включить его требования в реестр кредиторов банкрота с договорной неустойкой в размере 1,2 млрд руб. — 0,4% от цены договора в день. Поскольку позднее банкрот взыскивал с заказчика долг по оплате, заказчик уточнил требования и попросил сальдировать неустойку с этой суммой и включить в реестр 1,1 млрд руб.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Снизили неустойку до 306 млн руб. — решили, что эта сумма соразмерна нарушению. Ведь заказчик монополист, а подрядчик здесь — слабая сторона. Отказали в сальдировании, ведь к третьему кругу рассмотрения дела заказчик оплатил долг, и подрядчик не имел к нему претензий. Следовательно, не было оснований соотносить взаимные представления сторон.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Не согласился с выводом о неравенстве договорных возможностей сторон. Ответчик — специализированный крупный подрядчик, он вступал в договорные отношения по своей воле. К тому же, здесь договор о подряде, а не передаче энергии, то есть речь не о монопольной деятельности. Кроме того, суды должны были определить итоговое обязательство, обобщающее все финансовые претензии сторон, с помощью сальдирования. Даже если споры разрешены в разных судебных делах, это не мешает «подбить итог».

 ИТОГ

Требование заказчика признано обоснованным в размере 1,2 млрд руб. С учетом сальдирования включено в третью очередь кредиторов требование 1,1 млрд руб.

Определение ВС № 305-ЭС19-16942(69) от 21 декабря 2023 года по делу № А40-69663/2017

3. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ



МОЖНО ЛИ ОСПОРТИТЬ ПРИОСТАНОВЛЕННЫЙ ЗАКОН

Август 2022 г.

Октябрь 2022 г.

Коллективные истцы потребовали
признать недействительным закон
Санкт-Петербурга о реновации

Власти приостановили
действие спорного акта

⌚ 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 ИНСТАНЦИИ

Нормы приостановленного закона не могут быть предметом судебного контроля.

⚖️ ПОЗИЦИЯ КАССАЦИОННОЙ 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 ВС № 78-КАД23-27-КЗ от 25 октября 2023 года

МОЖНО ЛИ СТРОИТЬ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ КРТ

#УЧАСТОКПОДЗАСТРОЙКУ #ВРИ #ТЕРЗОНА

ИСТОРИЯ

В 2021-м одна компания потребовала у Санкт-Петербурга передать ей участок в аренду без торгов для строительства капитального объекта бытового обслуживания (подп. 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ). Но власти отказали, поскольку вид разрешенного использования земли не соответствует тому, что указала компания в своем заявлении. «На участке планируется комплексное развитие территории (КРТ)», — объяснила Комиссия по инвестициям Санкт-Петербурга. При этом власти еще не утверждали документацию по планировке территории в целях КРТ, а иной ВРИ по факту не устанавливается.

СУТЬ ИСКА

Компания обжаловала отказ в суде. По ее версии, вид разрешенного использования участка определяется по записи в ЕГРН, а планируемое КРТ не образует нового ВРИ.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Встали на сторону компании. Три инстанции указали, что решение о КРТ территории не принималось, договор об этом не заключался, документацию о планировке не готовили и не утверждали. А ведь в будущем возможны разные варианты развития событий: например, власти могут принять решение о КРТ территории в иных границах. Спорный участок может туда и не попасть.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ГрК разрешает устанавливать ВРИ земельных участков под размещение объектов капитального строительства только на основании утвержденной документации по планировке территории, где предусмотрено КРТ. В Санкт-Петербурге перечень территорий, где планируется КРТ, имеет исчерпывающий характер. То есть развитие спорной территории и земельных участков в ее границах возможно исключительно путем применения механизмов КРТ на основании документации по планировке территории. В то же время, ранее утвержденная документация, где содержится ВРИ «предприятие бытового обслуживания, недействительна».

 ИТОГ

Решение нижестоящих инстанций отменить, дело направлено на новое рассмотрение.

Определение от 15 августа 2023 года №307-ЭС23-1848 по делу №A56-103770/2021

-  С 1 января 2024 года новый закон допускает реализацию КРТ в соответствии с документацией по планировке территории, которая готовилась и утверждалась до предполагаемого КРТ.

4. ВЫКУП БЕЗ ТОРГОВ ИЛИ БЕСПЛАТНОЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УЧАСТКА



ЗА ПОЗДНИЙ ВЫКУП ПОЛАГАЕТСЯ КОМПЕНСАЦИЯ УЩЕРБА

#УБЫТКИ #АРЕНДНАЯПЛАТА #БЕЗДЕЙСТВИЕ #УКЛОНЕНИЕ #ВЫКУПЗЕМЛИ

Декабрь 2017 г.	Компания обратилась в ДИО за выкупом участка под зданиями. ДИО ответил согласием
Июль 2020 г.	Компания еще раз направила заявление о выкупе
Август 2020 г.	ДИО ответил, что проводится оценка объектов
Январь 2021 г.	ДИО выслал проект договора, но фирму не устроила цена
Ноябрь 2021 г.	Фирма через суд добилась снижения выкупной стоимости

Как фирма пыталась выкупить участок по преимущественному праву

ИСТОРИЯ

Компания много лет арендовала двухэтажное нежилое здание и гараж в Омске. В конце 2017 года она 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. Она указала, что переплатила 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, поскольку 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 2023 года по делу № А46-1071/2022

УЧАСТОК ОТНЕСЛИ К ДРУГОЙ КАТЕГОРИИ ВО ВРЕМЯ СУДЕБНОГО СПОРА

#ВЫКУПЗЕМЛИ

#КАТЕГОРИЯЗЕМЕЛЬ

#СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ

#ТЕРЗОНА

ИСТОРИЯ

Администрация отказалась компании в выкупе без торгов арендованных сельскохозяйственных участков.

СУТЬ ИСКА

Компания оспорила отказ чиновников. А пока суд рассматривал спор, был принят нормативно-правовой акт, который переводил спорные участки в категорию населенных пунктов и относил к зонам малоэтажной застройки и застройки индивидуальными жилыми домами, которые не предназначены для сельскохозяйственного производства.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск. Ведь на момент подачи заявлений о выкупе и принятия решений у администрации не было оснований для отказа.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Участок нельзя выкупить, поскольку его отнесли к зонам, которые не предназначены для сельскохозяйственного производства. Иное толкование подразумевает возможность получить в собственность участки земель населенных пунктов по правилам земель сельскохозяйственного назначения.

ИТОГ

Решения нижестоящих инстанций были отменены. В удовлетворении требований отказано.

Определение № 309-ЭС22-29534 от 31 мая 2023 года по делу № А76-44671/2021

О ЛЬГОТНОЙ СТАВКЕ АРЕНДЫ ДЛЯ СУБЪЕКТА МСП

#ЛЬГОТА #СУБЪЕКТМСП #АРЕНДНАЯПЛАТА

ИСТОРИЯ

Микропредприятие в сфере питания и доставки получило право льготной аренды после реорганизации. Правда, в Департаменте имущества Москвы ему отказали в пониженной ставке за два с лишним месяца 2021 года, когда компании не было в реестре МСП.

СУТЬ ИСКА

Предприятие не было согласно с таким расчетом срока и обжаловало его в суде.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

В реестре субъектов МСП не было сведений в отношении истца за спорный период. Значит, он не имеет права на льготную ставку в это время.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отсутствие сведений о субъекте в реестре МСП не является безусловным препятствием для имущественной поддержки — в данном случае льготной ставки арендной платы. Суды должны проверить, соответствует ли субъект критериям МСП в спорный период, а возражающая сторона вправе это опровергать.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 05-ЭС23-14779 от 28 ноября 2023 года по делу № А40-114094/2022

КОГДА ВЫКУП ЗЕМЛИ БЕЗ ТОРГОВ ПРИЗНАЮТ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ

#НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬСДЕЛОК

#ВЫКУПЗЕМЛИ

#НЕДОСТРОЙ

ИСТОРИЯ

В 2018 году администрация города выделила гражданину участок размером 24 400 кв. м. под автостоянку на шесть лет. Арендатор возвел два маленьких контрольно-пропускных пункта готовностью 90% площадью по 16,2 кв. м. В апреле 2019 года городские власти заключили с ним договор купли-продажи земли как с владельцем объектов недвижимости. В мае он снес КПП, а в июне разделил один участок на шесть и продал шести покупателям.

СУТЬ ИСКА

Прокуратура потребовала признать недействительными все семь договоров купли-продажи. Ведь арендатор получил землю в собственность как владелец КПП. Но они были недостроены, значит, их нельзя было использовать. Заявитель снес их через месяц с лишним после того, как получил землю — это подтверждает, что у него не было намерения использовать участок для эксплуатации КПП под стоянку.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Не увидели оснований аннулировать сделки. Ведь администрация города активно содействовала заключению и исполнению договора купли-продажи. А шесть покупателей участков добросовестны. Ведь на момент сделок в ЕГРН не было отметок о судебных спорах, обременениях или возражениях собственника, иных запретов.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Объекты незавершенного строительства, пусть даже зарегистрированные в ЕГРН, не дают права их собственнику получить землю без торгов (ст. 39.3 и 39.20 Земельного кодекса). Особенно учитывая, что вскоре после оформления прав на землю объекты были снесены. Границы и площадь участка должны быть соразмерны площади здания или сооружения. Здесь участок был 24 400 кв. м, а два КПП по 16,2 кв. м. При этом земля выделялась для строительства автостоянки, а не КПП как отдельных объектов.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 26-КГПР23-4-К5 от 14 ноября 2023 года

МОГУТ ЛИ СУБЪЕКТЫ РФ ОГРАНИЧИВАТЬ ПРИВАТИЗАЦИЮ СЕЛЬХОЗУЧАСТКОВ

#ПРИВАТИЗАЦИЯ #МОРАТОРИЙ #СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ

ИСТОРИЯ

Компания обратилась с заявлением о предоставлении в собственность без проведения торгов сельхозучастков в Липецкой области. Администрация отказалась из-за моратория на приватизацию земельных участков сельскохозяйственного назначения, который Закон Липецкой области ввел в 2003 году.

СУТЬ ИСКА

Общество оспорило отказ.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Разошлись в оценке ситуации. Апелляция заняла сторону ответчика, кассация истца. Суд кассационной инстанции ссылается на п. 5 ст. 1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в соответствии с которым субъекты РФ не вправе принимать законы и иные НПА, содержащие правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Согласно абз. 1 п. 4 ст. 1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории субъекта РФ, осуществляется с момента, установленного законом субъекта РФ. Таким образом, определение момента начала такой приватизации относится исключительно к полномочиям субъекта. В Липецкой области это начало 2029 года. При этом мораторий не лишает компанию возможности арендовать земли.

ИТОГ

Отказ администрации правомерен.

Определение от 16 января 2023 года N 310-ЭС22-22518 по делу N A36-8482/2021

О ВЫКУПЕ УЧАСТКА ПОД ЖИЛЫМ ДОМОМ

#ВЫКУПЗЕМЛИ

ИСТОРИЯ

Гражданин арендовал у города участок для размещения жилого дома и вскоре зарегистрировал там дом, а затем обратился в администрацию за выкупом участка без торгов. Ему отказали, поскольку сочли, что на участке нет капитальных объектов. А площадь земельного участка была значительно больше, чем площадь дома (1033 м² и 35,8 м² соответственно).

СУТЬ ИСКА

Гражданин обжаловал отказ в предоставлении в собственность без торгов земельного участка под домом.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Дом на земельном участке не является капитальным объектом, не может быть отнесен к объекту индивидуального жилищного строительства, нет доказательств необходимости использования участка, который превышает площадь дома.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Оснований для отказа в выкупе нет. Истец — собственник дома (что подтверждено выпиской из ЕГРН), поэтому он имеет исключительное право приобрести участок. В качестве подтверждения ИЖС ссылается на п. 39 ст. 1 ГрК. Речь об отдельно стоящем здании, расположенном на земельном участке с видом разрешенного использования для размещения жилого дома. Кроме того, согласно ПЗЗ МО «Город Саратов», максимальная площадь участка для ИЖС – 1200м².

☑ ИТОГ

Постановление администрации признали незаконным.

Определение от 29 марта № 32-КАД23-1-К1

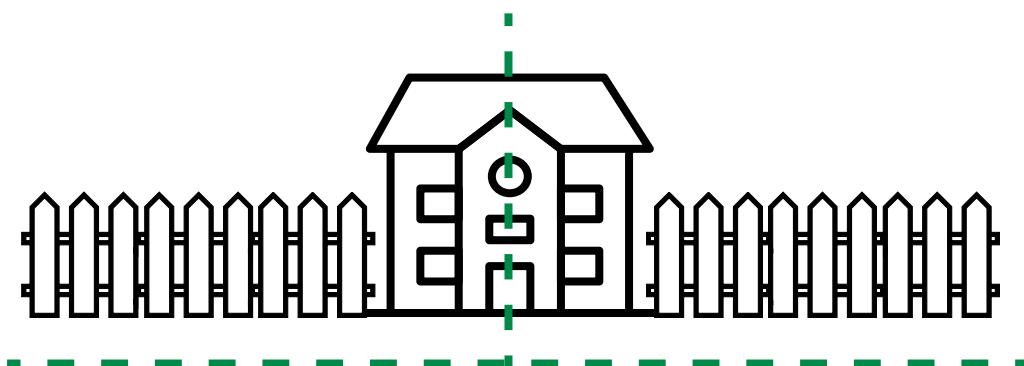
ПОЛУЧИТЬ УЧАСТОК ПОД ДОМОМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

#ВЫКУПУЧАСТКА

#БЛОКИРОВАННАЯЗАСТОЙКА

#ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕСОГЛАСОВАНИЕ

#СХЕМАРАСПОЛОЖЕНИЯ



⌚ ИСТОРИЯ

Собственник жилого помещения (квартиры) в одноэтажном жилом доме площадью 71м² обратился в муниципалитет с заявлением о предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка площадью 906 м², на котором расположена принадлежащая ему квартира, и об утверждении схемы расположения этого земельного участка. Получил отказ.

💼 СУТЬ ИСКА

Собственник квартиры оспорил отказ муниципалитета и указывает на то, что обладает исключительным правом на приобретение земельного участка как собственник жилого помещения (квартиры) в жилом доме, который не является многоквартирным.

 ПОЗИЦИИ СУДОВ ПЕРВОЙ И КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ

Поддержали муниципальные власти. Ведь квартира расположена в многоквартирном доме.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие инстанции не учли, что дом не многоквартирный. Это дом блокированной жилой застройки. Каждый из его блоков расположен на отдельном участке. А это подразумевает образование земельного участка под каждым блоком с утверждением схемы его расположения.

 ИТОГ

Отказ муниципалитета признали незаконным, обязали рассмотреть заявление повторно.

Определение от 22 марта 2023 года № 56-КАД22-8-К9

5. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



АРЕНДАТОРУ РАЗРЕШИЛИ ВРИ, КОТОРЫХ НЕТ В ДОГОВОРЕНДЫ

#ВРИ #НЕЦЕЛЕВОЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ #АРЕНДАЗЕМЛИ #ТЕРЗОНА

⌚ 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 об административных правонарушениях 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 2020-2021 годах ВС уже принимал аналогичные решения.

☑ ИТОГ

Штраф отменен.

Определение ВС № 305-ЭС23-10880 от 13 октября 2023 года по делу № А40-70305/2021

МОЖНО ЛИ СОГЛАСОВАТЬ ВРИ НА ПОСТРОЙКУ ГОСТИНИЦЫ, ЕСЛИ УЧАСТОК ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПОСТРОЙКУ ОФИСОВ

#УЧАСТОКПОДЗАСТРОЙКУ

#АРЕНДАЗЕМЛИ

#ИЗМЕНЕНИЕВРИ

#ПЗЗ

#ТЕРЗОНА

⌚ ИСТОРИЯ

Компания приобрела права аренды участка и недострой степенью готовности 7% в Новосибирске у другого застройщика. Договор аренды земли и разрешенный вид использования предусматривали постройку офисов. Несмотря на это, компания решила возвести гостиницу и обратилась к властям за разрешением на условно разрешенный вид использования «гостиничное обслуживание». Но жители не одобрили новый план на публичных слушаниях. В итоге комиссия мэрии отказалась в разрешении с учетом итогов обсуждения, а еще из-за «несоответствия проекту планировки территории».

💼 СУТЬ ИСКА

Компания обжаловала отказ в разрешении на условно разрешенный вид использования «гостиничное обслуживание». Ведь параметры территориальной зоны и проект планировки территории позволяют построить гостиницу. Большинство граждан, принимавших участие в публичных слушаниях, живут в других районах.

⚖️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции встали на сторону компании, согласившись с ее аргументами. Они добавили, что мэрия не предоставила конкретных доказательств нарушения прав жителей того района и нарушения баланса частных и публичных интересов.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Если компания получила участок для постройки административного здания, но зона предусматривает в качестве условно разрешенного вида использования еще и «гостиничное обслуживание», это еще не позволяет арендатору заменить первый вид использования на второй по своему усмотрению. Само по себе изменение правил землепользования, застройки и градостроительных регламентов не обязывает арендодателя изменять договор аренды в части видов использования участка. Арендатор, приобретая права на участок и объект незавершенного строительства, таким образом согласился с условиями аренды и разрешенным ВРИ.

☑ ИТОГ

В требованиях компании отказано.

Определение № 304-ЭС22-18932 от 6 июня 2023 года по делу № А45-16663/2021

ПОЛУЧИТЬ ЗЕМЛЮ ПОД ЖИЛОЙ ДОМ В ЗОНЕ, ЧЕЙ ОСНОВНОЙ ВРИ НЕ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ИЖС

#ВЫКУПЗЕМЛИ #ПЗЗ #ИЖС #ТЕРЗОНА

⌚ ИСТОРИЯ

Собственник $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на жилой дом получил отказ в предварительном согласовании предоставления земельного участка без торгов. Администрация указала, что в правилах землепользования и застройки муниципального образования в зоне делового, общественного и коммерческого назначения ВРИ «для индивидуального жилищного строительства» как основной не предусмотрен.

💼 СУТЬ ИСКА

Житель оспорил постановление администрации.

⚖️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в удовлетворении требований. Согласились с аргументом администрации и добавили, что спорный участок находится в санитарно-защитной зоне одного производственного предприятия с границей в 30 м.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

В материалах дела нет доказательств незаконности нахождения дома на испрашиваемом земельном участке. Решения о его сносе не выносилось. Тот факт, что участок находится в зоне, не предусматривающей ВРИ как основной для индивидуального жилищного строительства, не лишает права на приватизацию участка. Кроме того, суд в решении не привел норму закона, которая запрещала бы передачу в собственность граждан участка, расположенного в санитарно-защитной зоне.

☑ ИТОГ

Постановление администрации признали незаконным, обязали ее предоставить участок.

Определение № 33-КАД22-6-К3 от 8 февраля 2023 года

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА ПОД СТАРЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

#НАСЛЕДСТВО

#ВРИ

#ФАКТИЧЕСКОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ

#ДЕЙСТВИЕ ЗК

#ТЕРЗОНА

⌚ ИСТОРИЯ

Жительница приняла в наследство дом в частном секторе города, который был в пользовании с 1992 года. Она обратилась за согласованием предоставления ей участка под домом бесплатно в собственность. Власти отказали, поскольку в ЕГРН не был установлен вид разрешенного использования земельного участка.

💼 СУТЬ ИСКА

Наследница оспорила отказ в предоставлении участка.

🏛️ ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Подтвердили правоту чиновников. Спорный участок был в зоне Р-1 (зона городских парков, скверов, бульваров, садов), основные ВРИ которого не допускают ИЖС.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Участок был в пользовании собственников до введения в действие ЗК РФ, сведения о его расположении и размере ранее были учтены в ЕГРН. П. 4 ст. 3 закона «О введении в действие ЗК РФ» дает гражданину право бесплатно получить в собственность участок в его фактическом пользовании, если на нем стоит жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до введения в действие ЗК РФ либо он передал такое право наследнику.

📋 ИТОГ

Административный иск удовлетворили.

Определение № 88-КАД23-2-К8 от 20 декабря 2023 года

НУЖНО ЛИ МЕНЯТЬ ВРИ УЧАСТКА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ АНТЕННО-МАЧТОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

#ВРИ #ИЗМЕНЕНИЕВРИ #ПЗЗ

ИСТОРИЯ

Компания купила участок на территории СНТ и изменила его вид разрешенного использования «земли под садоводство» на «земли под садоводство, связь».

СУТЬ ИСКА

Прокурор оспорил решение Росреестра и потребовал сменить ВРИ на прежний.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ И ВТОРОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворили иск.

ПОЗИЦИЯ КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ

Отклонила требования. Правила землепользования и застройки городского округа предусматривают «связь» как один из основных видов разрешенного использования участка. Поэтому внесенная в ЕГРН запись не изменяет ВРИ.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Внося запись об изменении вида разрешенного использования участка «земли под садоводство, связь», Росреестр допустил возможность использования земельного участка в целях, не предусматривающих ведение садоводства, что противоречит положениям закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества [...]». Кроме того, по общему правилу размещение антенно-мачтовых сооружений допускается на участках с любым ВРИ.

ИТОГ

В силе остался судебный акт об удовлетворении иска.

Определение № 16-КАДПР23-27-К4 от 20 декабря 2023 года

ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВРИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ ПОД САДОВОДСТВО

#ИЗМЕНЕНИЕВРИ #ВРИ #САДОВОДСТВО #КАТЕГОРИЯЗЕМЕЛЬ #СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ

⌚ ИСТОРИЯ

Владелица нескольких земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» и «для ведения личного подсобного хозяйства» обратилась к администрации, чтобы изменить виды разрешенного использования на ВРИ «для садоводства и дачного хозяйства». Администрация так и сделала. Но прокурор посчитал это постановление незаконным, и местные власти его отменили.

💼 СУТЬ ИСКА

Собственница обжаловала отмену постановления о смене ВРИ.

⚖️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в иске, поскольку нашли в постановлении нарушение правил изменения ВРИ.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Граждане, ведущие садоводство на земельных участках, могут использовать земли сельхозназначения, в том числе с видом разрешенного использования «для садоводства и дачного хозяйства». Для изменения ВРИ участков из земель сельскохозяйственного назначения на ВРИ «для садоводства и дачного хозяйства» перевод этих участков в другую категорию не требовался.

☑ ИТОГ

Иск удовлетворили.

Определение от 29 марта 2023 года №32-КАД23-1-К1

ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВРИ УЧАСТКА РЯДОМ С АВТОДОРОГОЙ

#ВРИ

#ИЗМЕНЕНИЕВРИ

#СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ

#ТЕРЗОНА

ИСТОРИЯ

Собственник участка с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» попросил внести в реестр ВРИ «объекты придорожного сервиса». Заявитель указывал, что участок находится в полосе отвода автомобильной дороги.

СУТЬ ИСКА

Получив отказ, собственник обжаловал его в суде.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ И КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ

Установили, что участок находится в границах территории, на которую не распространяется градостроительный регламент, и прояснили вопрос согласования изменения ВРИ органом местного самоуправления. В итоге они обязали власти пересмотреть заявление.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

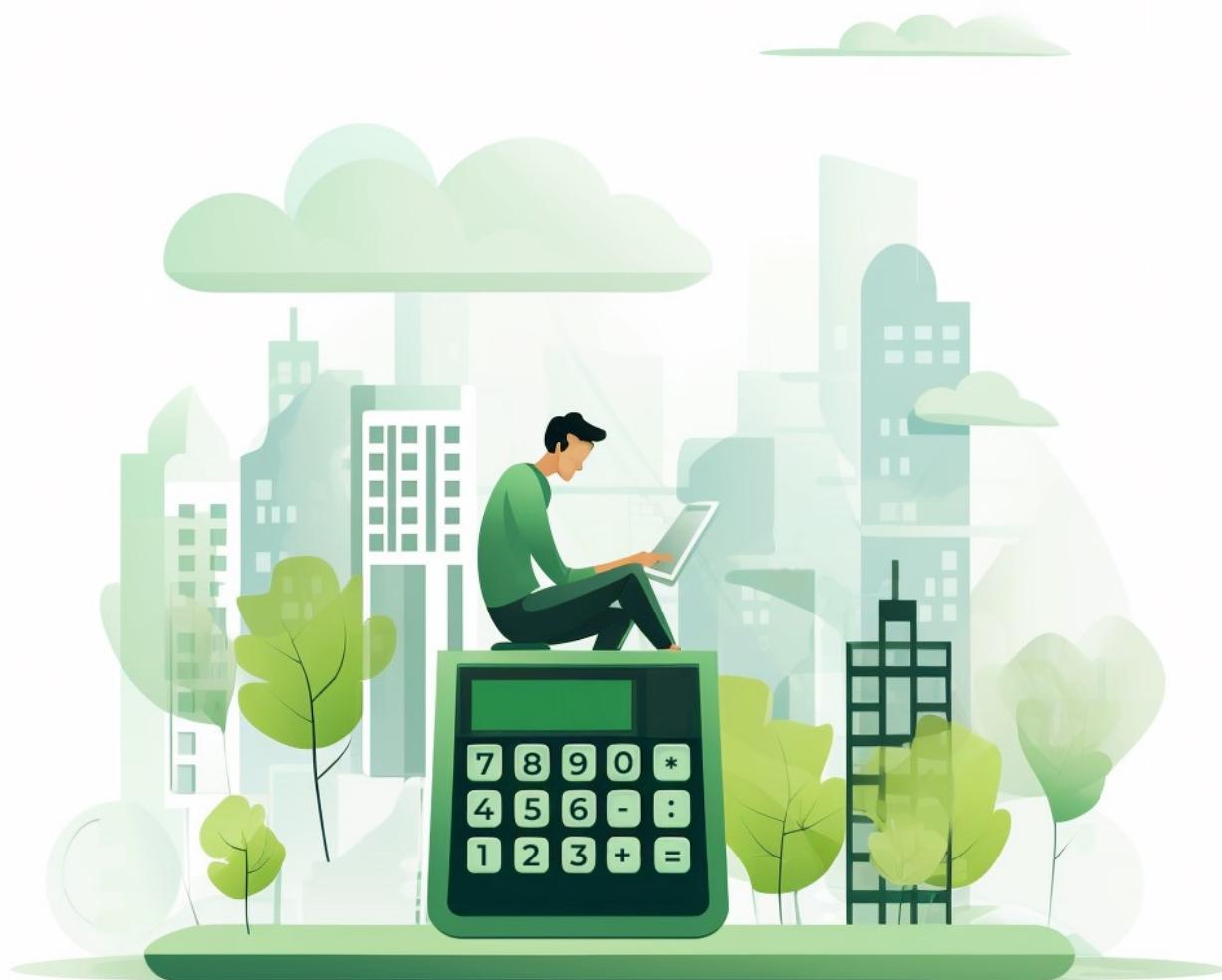
Судам следовало выяснить территориальную зону, где находится спорный участок, выяснить, находится ли участок в полосе отвода автодороги второй категории или в придорожной полосе автодороги, как настаивал истец. Нужно было установить, принималось ли в отношении участка решение об изъятии, отнесен ли участок к территории общего пользования.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 46-КАД23-15-К6 от 6 декабря 2023 года

6. НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ



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

#АРЕНДНАЯПЛАТА #НАЛОГ #ПОСТОЯННОЕБЕССРОЧНОЕПОЛЬЗОВАНИЕ #ДЕЙСТВИЕЗК
#НЕОСНОВАТЕЛЬНОЕОБОГАЩЕНИЕ

1994 г.

1 июля 2012 г.

Правопредшественник компании
получил участок на праве
постоянного (бессрочного)
пользования

Это последний день, когда надо было
переоформить право постоянного
(бессрочного) пользования на аренду,
по мнению администрации

**Должен ли платить арендную плату правообладатель, который не
переоформил свое право постоянного (бессрочного) пользования?**

**Считается ли право постоянного бессрочного пользования
прекращенным после 1 июля 2012 года?**

⌚ 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»).

**ИТОГ**

Компания не будет вынуждена платить аренду.

Определение № 310-ЭС22-28617 от 18 мая 2023 года по делу А14-14910/2021

МОЖНО ЛИ НАЧИСЛТЬ ПРОЦЕНТЫ НА ПЕРЕПЛАТУ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО

#700-ПП #НАЛОГ #НАЛОГОТКАДАСТРА #КАДАСТРОВАЯСТОИМОСТЬ

**ИСТОРИЯ**

В двух аналогичных делах компании владели нежилыми зданиями в Москве и уплачивали за них повышенный налог исходя из кадастровой стоимости (перечень объектов 700-ПП). Затем суд признал незаконным включение этих зданий в перечень. Налоговый орган вернул переплату, но компании сочли, что им полагаются еще и проценты.

**СУТЬ ИСКА**

Компании заявили иски о начислении и выплате процентов за период со дня взыскания налога по день фактического возврата. Они опирались на ст. 79 НК, которая предусматривает начисление процентов на сумму излишне взысканного налога.

**ПОЗИЦИЯ СУДОВ**

Не увидели оснований для выплаты процентов, поскольку истцы исчисляли и уплачивали налоги самостоятельно на основании поданных ими налоговых деклараций.

**ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА**

Спорные суммы налогов взысканы излишне, а проценты надо начислить, поскольку Правительство Москвы незаконным нормативно-правовым актом обязало компании выплачивать налог в повышенном размере. Добросовестных налогоплательщиков в этих делах нельзя ставить в более обременительное положение, чем лиц, которые не платили налоги.

Определение № 305-ЭС22-29265 от 19 июня 2023 года по делу № А40-60643/2022,
определение № 305-ЭС23-2253 от 19 июня 2023 года по делу № А40-16745/2022

О КВАЛИФИКАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ В КАЧЕСТВЕ ОФИСНЫХ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

#КАДАСТРОВАЯСТОИМОСТЬ

#НАЛОГОТКАДАСТРА

#НАЛОГ

⌚ ИСТОРИЯ

Власти решили, что нежилое здание банка на 68,5% используется под офисные цели, а значит, с него необходимо платить повышенный налог (об этом говорит ст. 378.2 Налогового кодекса). В этом случае налоговая база определяется по кадастровой стоимости, а не из среднегодовой стоимости основных средств.

💼 СУТЬ ИСКА

Банк оспорил позицию Госинспекции по недвижимости.

⚖️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Поддержали банк. Указали, что бизнес вправе не считать офисами те помещения, которые он использует в собственных уставных и административных целях и не сдает в аренду третьим лицам. Кроме того, суды учли, что кабинеты в здании не имели самостоятельного офисного назначения.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

При определении вида фактического использования объекта недвижимости для целей налогообложения необходимо учитывать основной вид коммерческой деятельности собственника здания. Банк ведет в спорных помещениях предпринимательскую деятельность, направленную на извлечение прибыли. Поэтому налоговая база в отношении нежилого здания должна рассчитываться от кадастровой стоимости.

📋 ИТОГ

В удовлетворении требований банка отказано.

Определение от 9 марта 2023 года № 305-ЭС22-23165 по делу № А40-276692/2021

ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕШЕНИЯ ГБУ И ИСКЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ РАВНОЙ РЫНОЧНОЙ

#КАДАСТРОВАЯСТОИМОСТЬ

#КАДАСТРОВАЯОЦЕНКА

⌚ ИСТОРИЯ

Компания провела оценку своего земельного участка, согласно которому, кадастровая стоимость на треть меньше. Но Центр кадастровой оценки отказал в новом в установлении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, поскольку нашел в отчете об оценке нарушения закона.

💼 СУТЬ ИСКА

Компания обратилась с иском об оспаривании решения Центра кадастровой оценки и об установлении кадастровой стоимости объекта равной его рыночной стоимости.

⚖️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Согласились с Центром кадастровой оценки в том, что в отчете есть нарушения. Они отказали и в установлении кадастровой стоимости объекта в размере, равном его рыночной стоимости. Ведь этот вопрос законодатель ставит в зависимость от решения о признании бюджетного учреждения незаконным.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Требование об установлении кадастровой стоимости недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть заявлено при предъявлении административного иска только одновременно с требованием об оспаривании решения бюджетного учреждения. Если решение признано законным, суд не вправе отказать в удовлетворении требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Иное нарушило бы гарантию судебной защиты права истца на установление в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости.

☑ ИТОГ

Дело направлено на пересмотр.

Определение от 29 марта 2023 года № 82-КАД23-1-К7

7. СПОРЫ О ГОСРЕГИСТРАЦИИ



ПРИЗНАВАТЬ ЛИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСЬ В ЕГРН, КОТОРАЯ СООТВЕТСТВУЕТ СВЕДЕНИЯМ ГОСКАДАСТРА

#ТЕХУЧЕТ

#ТЕХНИЧЕСКАЯДОКУМЕНТАЦИЯ

#РОСРЕЕСТР



**1406 кв. м —
площадь части магазина**

согласно свидетельству
о госрегистрации права

**2031 кв. м —
площадь той же части**

согласно сведениям
техучета

С новыми данными
о площади выросли
налоги и коммунальные
платежи

🕒 ИСТОРИЯ

К. владел 15/100 здания магазина площадью 1406 кв. м — именно так было указано в свидетельстве о госрегистрации права 2012 года. Спустя несколько лет собственник обратил внимание, что налоговые начисления и плата за коммунальные услуги выросли. К. заказал выписку из ЕГРН и увидел, что по состоянию на 2021 год площадь значится уже 2031 кв. м. Ему объяснили, что эти сведения ранее содержались в госкадастре и были внесены филиалом Росреестра на основании сведений техучета.

✉ СУТЬ ИСКА

Владелец части магазина подал иск о признании записи в ЕГРН недействительной. Он ссылался на то, что приходится платить больше налогов и коммунальных платежей.

🏛 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в иске, поскольку не увидели нарушений закона при внесении сведений о площади помещения.

⚖ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие инстанции не учли: именно административный ответчик должен доказать, что площадь в 2031 кв. м соответствует действительности. Так бремя доказывания распределяет Кодекс об административном судопроизводстве. Кроме того, суд в нарушение принципа состязательности и равноправия сторон при активной роли суда не истребовал и не исследовал техническую документацию.

 ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 8-КАД23-1-К2 от 12 апреля 2023 года

СКОЛЬКО ПОЛУЧИТ ПОКУПАТЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ, ЕСЛИ РЕГИСТРАЦИЯ ЗАТЯНУЛАСЬ ПО ВИНЕ СТОРОН

#УБЫТКИ #ПЕРЕХОДПРАВА

 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 2020-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 упущеной 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. 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.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение.

Определение № 305-ЭС23-2969 от 1 августа 2023 года по делу № А40-180355/2021

КАК РОСРЕЕСТР ЗАСТАВИЛИ ИСПОЛНИТЬ СУДЕБНОЕ РЕШЕНИЕ

#ИЖС #РОСРЕЕСТР #ОТКАЗВРЕГИСТРАЦИИ

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 описку.

📋 ИТОГ

Росреестр обязали зарегистрировать право собственности на землю.

Определение № 18-КАД23-43-К4 от 26 июля 2023 года

СКОЛЬКО ПОЛУЧИТ ПОКУПАТЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ, ЕСЛИ РЕГИСТРАЦИЯ ЗАТЯНУЛАСЬ ПО ВИНЕ РОСРЕЕСТРА

#УБЫТКИ #АРЕНДНАЯПЛАТА #РОСРЕЕСТР #ПЕРЕХОДПРАВА #БЕЗДЕЙСТВИЕ

#УПУЩЕННАЯВЫГОДА

За год покупатель понес 1,6 млн руб. убытков

Одна компания продала другой нежилые помещения, но Росреестр бездействовал

Суд по иску покупателя обязал Росреестр произвести регистрацию

⌚ 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 практически через год после подачи заявления.

⌚ СУТЬ ИСКА

Покупатель заявил к Росреестру иск о взыскании почти 1,6 млн руб. упущеной 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 упущеной 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 2023 года по делу № А40-78202/2022

КАК ДОБИТЬСЯ РЕГИСТРАЦИИ В ЕГРН БЕЗ РЕШЕНИЯ СУДА

#РОСРЕЕСТР

#ПРЕКРАЩЕНИЕПРАВА

#ОТКАЗВРЕГИСТРАЦИИ

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 2023 года по делу № А33-11681/2021

О ВНЕСЕНИИ В ЕГРН СВЕДЕНИЙ О РАНЕЕ УЧТЕННОМ УЧАСТКЕ

#ИЖС

#РОСРЕЕСТР

#РАНЕНЕУЧТЕННЫЕОБЪЕКТЫ

#ОТКАЗВРЕГИСТРАЦИИ

⌚ ИСТОРИЯ

Гражданин обратился в Росреестр с заявлением о кадастровом учете и регистрации права собственности на земельный участок под жилым домом, а также о включении сведений о нем в ЕГРН как о ранее учтенном объекте. К заявлению он приложил протокол заседания исполнкома районного совета 1955 года и решение райсуда 1985 года. Но Росреестр отказал, поскольку «представленные на регистрацию документы не подтверждают ранее возникшее право».

✉ СУТЬ ИСКА

Гражданин оспорил отказ Росреестра и потребовал обязать его внести в ЕГРН сведения об участке как о ранее учтенном объекте недвижимости.

⚖ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали.

⚖ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

В случаях, когда люди получали до введения в действие ЗК участки для садоводства, ИЖС и т.п., они могут подтвердить право актом о предоставлении земельного участка, который издан публичным органом в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания. Либо подойдет иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок (ч. 1 ст. 49 закона «О госрегистрации недвижимости»).

☑ ИТОГ

Удовлетворили иск.

Определение от 29 марта 2023 года № 37-КАД22-4-К1

О РЕГИСТРАЦИИ ПОСЛЕ ОТЧУЖДЕНИЯ ПОЛОВИНЫ ОБЪЕКТА

#ДАРЕНИЕ

#ПРАВОСОБСТВЕННОСТИ

#РОСРЕЕСТР

#ДОЛЕВАЯСОБСТВЕННОСТЬ

ИСТОРИЯ

Собственник квартиры подарил половину одаряемой. Они произвели регистрацию по самостоятельным заявлениям о переходе права собственности и регистрации права общей долевой собственности (1/2). Но Росреестр не зарегистрировал за дарителем право на другую половину квартиры. Он указывал, что нужно подать совместное заявление.

СУТЬ ИСКА

Заявитель обжаловал бездействие Росреестра, который не зарегистрировал право общей долевой собственности на ½ квартиры.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Разделили точку зрения ведомства. Ведь внесение изменений в ЕГРН в части размера долей в общей долевой собственности происходит по заявлению всех участников долевой собственности, чьи доли меняются.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие инстанции не учли, что собственник уже подавал заявление. Нужно было зарегистрировать переход ½ доли к одаряемой, прекращение права собственности дарителя на эту долю, и оставить актуальной запись о его праве собственности на оставшуюся долю.

ИТОГ

Бездействие Росреестра признали незаконным.

Определение № 5-КАД23-69-К2 от 20 декабря 2023 года

8. САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ



НУЖНО ЛИ СНОСИТЬ САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ НЕДОБРОСОВЕСТНОГО ЗАСТРОЙЩИКА

#САМОВОЛЬНЫЕПОСТРОЙКИ #СНОС #ВРИ #ПРИВЕДЕНИЕВСООТВЕТСТВИЕ

#ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ



Застройщик получил разрешения на постройку трехэтажных жилых домов

Но вместо этого он начал строить четырехэтажные гостиницы

⌚ ИСТОРИЯ

Компания уведомила органы местного самоуправления о том, что построит два трехэтажных жилых дома на своем участке в Сочи. Вид разрешенного использования земли был для садоводства и огородничества. Но в итоге компания начала строить четырехэтажные гостиницы.

💼 СУТЬ ИСКА

Администрация города потребовала снести незаконченные объекты как самовольные постройки.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Постройки надо снести, поскольку они возводятся без разрешительной документации на строительство коммерческих объектов и не соответствуют виду разрешенного использования участков. Суд опирался на результаты экспертизы.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Отменили решение первой инстанции и отказали в иске администрации. Как показала повторная экспертиза, строение возможно привести в соответствие выданному уведомлению. Эксперт предложил, как это можно сделать. Кроме того, ответчик представил в материалы дела договор строительно-монтажных работ. Этим он подтвердил, что принимает меры, чтобы привести объект в соответствие уведомлению.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отменил акты апелляции и кассации, ведь никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК). Добросовестный застройщик соблюдает все ограничения, предусмотренные градостроительным регламентом, или принимает все меры, чтобы получить разрешение на строительство. В этом деле ответчик, наоборот, действовал недобросовестно и в обход процедуры получения разрешительной документации.

ИТОГ

Решение первой инстанции осталось в силе, самовольные постройки необходимо снести.

Определение № 308-ЭС2227642 от 6 апреля 2023 года по делу № А32-47684/2020

МОЖНО ЛИ ОБЯЗАТЬ СНЕСТИ ГАЗОПРОВОД КАК САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

#САМОВОЛЬНЫЕПОСТРОЙКИ #ГАЗОПРОВОД #ООПТ #СРОКИСКОВОЙДАВНОСТИ
#ЛИНЕЙНЫЕОБЪЕКТЫ

ИСТОРИЯ

В 2010 году компания арендовала в Московской области участок в федеральной собственности площадью 260 000 кв. м для рекреационной деятельности, но без права возводить объекты капитального строительства. Это была особо охраняемая природная территория.

Несмотря на это, арендатор построил там гостевые дома и другие 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 протяженностью 867 м.

СУТЬ ИСКА

В 2021-м Росимущество подало новый иск: потребовало признать газопровод самовольной постройкой и тоже обязать демонтировать. В числе возражений ответчик заявил о пропуске срока исковой давности: Росимущество знало о газопроводах еще в 2013 году.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ ПЕРВОЙ И ВТОРОЙ ИНСТАНЦИИ

Сооружения построены в соответствии с разрешительной документацией, принятой 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

Разрешая иск о самовольной постройке, суды не установили, есть ли у спорной вещи признаки недвижимости. Ведь не каждый газопровод является линейным объектом, а следовательно, и объектом недвижимости. Еще следовало выяснить, имеют ли спорные объекты самостоятельное хозяйственное назначение (в ходе рассмотрения дела стороны говорили, что газопроводы должны были обслуживать те самые гостевые дома).

Неверно разрешен 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 пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-8010 от 14 сентября 2023 года по делу № А41-90367/2021

СУД ОБЯЗАН ОПРЕДЕЛИТЬ СУДЬБУ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

#РНС

#САМОВОЛЬНЫЕПОСТРОЙКИ

#СНОС

#АРЕНДАЗЕМЛИ

#ИЖС

⌚ 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 новое рассмотрение.

Определение № 19-КГ23-22-К5 от 3 октября 2023 года

КВАЛИФИЦИРУЮТ ЛИ ПРИЧАЛ КАК САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

#САМОВОЛЬНЫЕПОСТРОЙКИ #РЕКОНСТРУКЦИЯ #ПРИВЕДЕНИЕВСООТВЕТСТВИЕ



⌚ ИСТОРИЯ

Компания арендовала причал у государства, а участок для его эксплуатации — у города. Через некоторое время она пристроила к причалу причальную стенку и искусственный земельный участок. Для этого фирма заручилась согласием МТУ Росимущества, которое не возражало против реконструкции федеральной собственности, и ФГБУ-администрации Московского бассейна. Это учреждение выпустило разрешение на реконструкцию и выдало ряд предписаний.

✉ СУТЬ ИСКА

Реконструкция не устроила городскую администрацию. Чиновники указали, что компания-арендатор должна была получить у них разрешение на реконструкцию. Они потребовали привести причал в первоначальное состояние, ссылаясь на нормы о самовольной постройке.

⚖ ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила требования с учетом, в том числе, судебной строительно-технической экспертизы.

⚖ ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Отклонили иск, ведь спорный объект (грузовой причал) — это гидротехническое сооружение, которое расположено в акватории водохранилища, конструктивно связано с его дном. Пристроенный причал не имеет прочной связи с участком, который ответчик арендует для эксплуатации изначального причала. ФГБУ выдало разрешение на реконструкцию — этого достаточно.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Сформулировал детальные инструкции, как рассмотреть дело:

- обсудить вопрос о назначении повторной экспертизы, чтобы установить место расположения единого гидротехнического сооружения — полностью в акватории или с использованием части участка в границах города (от этого зависит, кто выдает разрешение на реконструкцию);
- исследовать вопрос о возможности сохранения реконструированного сооружения с учетом мнения собственника причала;
- установить, что нужно, чтобы ввести спорный объект в хозяйственный оборот;
- проверить, возможно ли привести строение в первоначальное состояние без необоснованных затрат и опасности ущерба участку и акватории.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 301-ЭС23-12540 от 8 ноября 2023 года по делу № А82-10741/2019

КОГДА НЕ ЗАСТАВЯТ СНЕСТИ САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

#САМОВОЛЬНЫЕПОСТРОЙКИ

#СНОС

#НАСЛЕДСТВО

ИСТОРИЯ

Городские власти в ходе осмотра обнаружили ветхое капитальное строение на участке, который не предоставлялся никому в законном порядке, разрешений на строительство тоже не выдавалось. В ЕГРН не было зарегистрировано сведений о праве собственности на участок и находящиеся на нем объекты.

СУТЬ ИСКА

Власти города подали к местному жителю иск о необходимости освободить самовольно занятый участок — снести постройку.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Приняла решение в пользу местного жителя, ведь он не принимал наследства после смерти лица, владевшего спорным строением, не может отвечать за его возведение и ненадлежащую эксплуатацию участка. Само строение сейчас является бесхозным.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворили требование чиновников. Ведь предписание не обжаловалось, и на нем стоит подпись ответчика. А одно из доказательств подтверждает, что ответчик принимал меры к оформлению прав на спорный земельный участок.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Гражданина можно обязать снести самовольную постройку, если он виноват в ее возведении, или такая постройка и участок находятся в его владении. Но в судебном разбирательстве не ставился вопрос вины ответчика в возведении самостроя, не выяснялось, находится ли он во владении ответчика. В деле нет доказательств, что гражданин был наследником владельца ветхого строения или как-либо использовал его или участок.

ИТОГ

Дело отправили на пересмотр.

Определение № 18-КГ23-138-К4 от 21 ноября 2023 года

НУЖНО ЛИ ВВОДИТЬ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТ, НЕ ПРИЗНАННЫЙ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКОЙ

#РЕКОНСТРУКЦИЯ #КАДУЧЕТ #РАЗРЕШЕНИЕНАВВОД #САМОВОЛЬНЫЕПОСТРОЙКИ

ИСТОРИЯ

В рамках реконструкции здания компания возвела на крыше надстройку и стала ее использовать без разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом помещение удалось зарегистрировать, поскольку «общество как собственник всего здания разделило его на помещения и поставило их на кадастровый учет». Это вызвало претензии властей, которые попытались добиться признания объекта самовольной постройкой. Но суды им в этом отказали. Затем власти оштрафовали компанию на 500 000 руб. по ч. 5 ст. 9.5 КоАП (эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию).

 СУТЬ ИСКА

Компания обжаловала взыскание.

 ПОЗИЦИЯ СУДА

Признали постановление незаконным, поскольку оно ставит под вопрос возникновение права собственности на объект недвижимости, которое было зарегистрировано. Между тем, фирма вправе эксплуатировать принадлежащее ей имущество.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Компания имела возможность обратиться за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию. У нее не было уважительных причин этого не делать — доказательств обратному нет ни в материалах дела, ни в позиции истца. Кроме того, судебные акты по ранее рассмотренному делу не могут заменить разрешение на ввод в эксплуатацию, а само по себе право собственности на спорный объект не дает права ввести его в эксплуатацию без разрешения.

 ИТОГ

Истцу отказано в удовлетворении требований.

Определение от 1 февраля 2023 года N 305-ЭС22-18488 по делу N A40-103770/2021

9. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ



О ПЕРЕДАЧЕ НЕУРЕГУЛИРОВАННОГО РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

#ИНВЕСТКОНТРАКТ

#КОМПЕНСАЦИЯ

#ПРЕЮДИЦИЯ

Жилые помещения



Часть застройщика согласно договору

Нежилые помещения



Договором прямо не урегулировано

**Сколько площадей получает застройщик микрорайона
по инвестконтракту с Москвой**

⌚ ИСТОРИЯ

Согласно инвестконтракту 2004 года застройщик возвел микрорайон из десяти домов в Подмосковье и в 2012 году безвозмездно передал администрации 10% общей жилой площади, школу, детский сад и спортивную площадку. За застройщиком остались 90% жилой площади и 100% инженерных сооружений и коммуникаций.

💼 СУТЬ ИСКА

Правительство Москвы, к которому перешли права требования администрации, предложило передать ему 50% построенных нежилых помещений микрорайона. Раз в инвестконтракте не написано, как передаются нежилые помещения, это неурегулированный результат инвестиционной деятельности, который надо поделить поровну, как вклады в простом товариществе (ст. 1042, 245 ГК). Поскольку инвестор уже продал положенные Москве площади, власти потребовали 574,5 млн руб. компенсации по рыночной цене.

⚖️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Арбитражный суд города Москвы удовлетворил этот иск, апелляционная и кассационная инстанции с этим согласились. Они учли также и то, что в другом судебном деле спорный инвестконтракт квалифицировался как договор простого товарищества.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

В части передачи помещений инвестиционный контракт следует оценивать как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, а не договор простого товарищества. На это указывает п. 4 п. Пленума ВАС от 11 июля 2011 года № 54. В конкретном инвестиционном контракте есть пункт, по которому дополнительные площади распределяются в тех же соотношениях, что и основные. То есть 90 на 10, а не 50 на 50. Но, прежде чем применить это условие, судам следовало установить, предусматривал ли инвестиционный контракт создание нежилых помещений или они были дополнительно созданы в результате строительства. Что касается выводов в другом деле, то правовая квалификация не образует преюдиции.

ИТОГ

Дело передали на новое рассмотрение.

Определение № 305-ЭС23-1573 от 16 июня 2023 года по делу № А40-24848/2022

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ НУЖНО ПРАВИЛЬНО КВАЛИФИЦИРОВАТЬ

#ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ

ИСТОРИЯ

«Специализированный застройщик» (заказчик-застройщик) согласно инвестиционному договору 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 значится как инвестиционный, не давал им правовую квалификацию.

 **ИТОГ**

Дело направили на пересмотр.

Определение № 301-ЭС23-11499 от 24 октября 2023 года по делу № A79-4658/2022

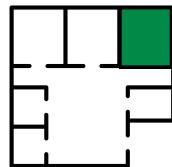
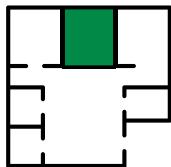
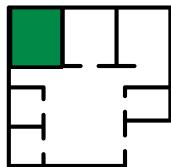
10. ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МКД



КОГДА МОЖНО ВЗЫСКАТЬ КОМПЕНСАЦИЮ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

#ДОЛЕВАЯСОБСТВЕННОСТЬ

#КОМПЕНСАЦИЯ



Право на долю в праве общей долевой собственности еще не указывает, какая именно часть причитается собственнику

⌚ 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 2023 года

НАДО ЛИ СПРАШИВАТЬ СОГЛАСИЯ ЖИЛЬЦОВ НА РАЗДЕЛ УЧАСТКОВ ПОД НОВОСТРОЙКАМИ

#РАЗДЕЛУЧАСТКА #МКД #СОГЛАСИЕСОБСТВЕННИКА #ДОЛЕВАЯСОБСТВЕННОСТЬ

#СОГЛАСИЕСОБСТВЕННИКА

 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 пожаловалось, 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 2023 года

ЗАКОННО ЛИ СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР УСТАНОВИЛИ ПЕРЕГОРОДКУ В ПОДЪЕЗДЕ

#МКД #ОБЩЕЕИМУЩЕСТВОМКД #ПЕРЕПЛАНИРОВКА #РЕКОНСТРУКЦИЯ
#СОГЛАСИЕСОБСТВЕННИКА

ИСТОРИЯ

Владельцы двух квартир в доме решили отгородить часть общей лестничной клетки и организовали общее собрание собственников помещений, где этот пункт повестки получил 95% голосов «за». Но один из соседей остался недоволен тем, что часть подъезда огорожена.

СУТЬ ИСКА

Собственник потребовал привести общие помещения в первоначальное состояние.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказать в иске. Установленная перегородка с дверью не нарушает прав и законных интересов других жильцов, в том числе истца, соответствует требованиям пожарной безопасности, согласована общим собранием собственников и представляет собой элемент порядка пользования общим имуществом.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Межквартирные лестничные площадки входят в состав общего имущества многоквартирных домов. Уменьшить его возможно только с согласия всех собственников помещений в доме путем реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК). Суды упустили из виду вопросы, имеющие значение для дела:

- Какова правовая природа решения, принятого общим собранием – влекло ли оно уменьшение общего имущества многоквартирного дома»
- Были ли произведенные работы перепланировкой, переустройством или реконструкцией»
- Предусмотрена ли новая перегородка проектом дома и изменила ли она конфигурацию помещения, которое относится к общему имуществу»
- Можно ли сказать, что в результате установки перегородки ответчики фактически присоединили к своим квартирам часть общего имущества.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 46-КГ23-2-К6 от 4 апреля 2023 года

КАК РАЗДЕЛИТЬ ДОМ МЕЖДУ КОНФЛИКТУЮЩИМИ СОБСТВЕНИКАМИ

#НАСЛЕДСТВО #КОМПЕНСАЦИЯ #ДОЛЕВАЯСОБСТВЕННОСТЬ #РАЗДЕЛ

#СОГЛАСИЕСОБСТВЕНИКА

ИСТОРИЯ

Двое наследников получили участок и дом. Отношения между ними были конфликтные. Один заселился в дом и не пускал второго.

СУТЬ ИСКА

Собственник, которого не пускали в дом, решил, что единственным способом защиты прав остается потребовать компенсацию за свою $\frac{1}{2}$ долю в праве общей долевой собственности на имущество. Ответчик не хотел принимать в собственность долю истца.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск. Они учли, в том числе, что разделить дом невозможно.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Ст. 252 ГК не обязывает приобретать долю выделяющегося собственника. Удовлетворяя иск, нижестоящие инстанции не учли, что ответчик не согласен принять долю в собственность, и не исследовали, может ли он себе позволить выплатить эту сумму.

 ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение от 28 марта 2023 года № 19-КГ23-2-К5

11. ОСПАРИВАНИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ШТРАФОВ



КАК ДИРЕКТОРА НАКАЗАЛИ ЗА НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКА

#ВРИ #НЕЦЕЛЕВОЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ #ШТРАФ

⌚ 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 2023 года

ШТРАФОВАТЬ ЛИ СОБСТВЕННИКА ЗА ДОБЫЧУ ПЕСКА НА ЕГО УЧАСТКЕ

#ШТРАФ #СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ #НЕДРА

⌚ ИСТОРИЯ

В мае 2021-го инспектор районной администрации обнаружил, что на сельхозучастке площадью 43 000 кв.м добывают песок и грунт 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 — общераспространённое 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 2023 года

КАК ПРИМЕНЯТЬ ЗАКОН О СМЯГЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

#НЕЦЕЛЕВОЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ

#ШТРАФ



На ИП наложили штраф

ИП заплатила штраф

Вступил в силу закон,
по которому платить
этот штраф не надо

Получится ли отменить штраф

 ИСТОРИЯ

Предприниматель использовала земельные участки под гостиничный комплекс и оказание гостиничных услуг, хотя в ЕГРН указан ВРИ «для ведения личного подсобного хозяйства». В 2021 году ее трижды привлекли к административной ответственности по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ (использование земельного участка не по целевому назначению) со штрафом 30 000 руб. по каждому постановлению административного органа.

 СУТЬ ИСКА

Предприниматель оспорила постановления.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды первой и апелляционной инстанции подтвердили состав правонарушения. Кассация отменила два из трех постановлений, сославшись на ч. 5 ст. 4.4 КоАП, вступившую в силу в 2022-м. Согласно этой норме, если при проведении одного контрольного (надзорного) мероприятия выявлены два и более административных правонарушения, ответственность за которые предусмотрена одной и той же статьей, административное наказание назначают как одно правонарушение.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Обязательные условия применения обратной силы закона: 1) улучшение положения лица, совершившего административное правонарушение; 2) неисполнение постановления о назначении административного наказания к моменту устранения ответственности. Спорные постановления были исполнены до вступления в силу ч. 5 ст. 4.4 КоАП.

 ИТОГ

Штрафы необходимо заплатить.

Определение от 23 января 2023 года N 309-ЭС22-16836 по делу N A60-25785/2021

12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



СУДАМ НЕЛЬЗЯ МЕНЯТЬ ГЕНПЛАН

#ГЕНПЛАН

#ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

#ТЕРЗОНА

⌚ 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, устраниющий допущенные нарушения, в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением сроков».

💼 СУТЬ ИСКА

Истец попросил разъяснить резолютивную часть решения, поскольку, по его мнению, она неконкретна и создает правовую неопределенность относительного того, что именно должен сделать ответчик. Надо обязать ответчика исключить на участке размещение детсада и установить для него 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 ВС

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 2023 года

ГЕНПЛАН И ПЗЗ СМЕНИЛИСЬ ПОСЛЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

#ПЗЗ

#ГЕНПЛАН

#УЧАСТОКПОДЗАСТРОЙКУ

#РНС

#ТЕРЗОНА

#ИЖС



Участок передали для ИЖС

Функциональная зона
участка поменялась и больше
не предусматривала ИЖС

Можно ли строить жилые дома?

ИСТОРИЯ

В 2013 году гражданка купила участок из категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящие жилые дома на одну семью), жилой дом, состоящий из нескольких блоков (блокированный жилой дом)». Позже участок разделили на много участков поменьше. Позже участки отнесли к функциональной зоне зеленых насаждений общего пользования. Тем не менее, собственница получила разрешения на строительство трехэтажных индивидуальных жилых домов.

СУТЬ ИСКА

Прокурор подал административный иск к администрации города Сочи о признании недействительными разрешений на строительство.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

На втором круге удовлетворили требования прокурора, поскольку на момент выдачи разрешений на строительство земельные участки располагались в функциональной зоне зеленых насаждений общего пользования, где индивидуальное жилищное строительство не предусмотрено.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Участок предоставили для индивидуального жилищного строительства задолго до принятия как генплана, так и правил землепользования и застройки, при утверждении которых должно учитываться существующее землепользование.

 ИТОГ

Решения отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Определение от 22 марта № 18-КАД22-72-К4

КАК ЗЕЛЕНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ПОМЕШАЛИ ПОСТРОИТЬ ДОМ

#МКД #ТЕРЗОНА #ПМТ #ППТ #ГЕНПЛАН #ПЗЗ

 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 2023 года

ОСПОРИТЬ ОТКАЗ В УТВЕРЖДЕНИИ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ УЧАСТКА

#АРЕНДАЗЕМЛИ #ГЕНПЛАН #ПЗЗ #ТЕРЗОНА #ИЖС

#ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕСОГЛАСОВАНИЕ

⌚ ИСТОРИЯ

Житель города обратился за предварительным согласованием предоставления в аренду земельного участка для ИЖС. Власти отказали по ряду причин, в том числе потому, что предоставление участка уменьшит площадь городских лесов. Вид разрешенного использования участка был для использования лесов.

💼 СУТЬ ИСКА

Житель оспорил схему расположения земельного участка и решение администрации.

⚖️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в иске.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Как следует из постановления администрации города 2019 года, участок отнесён к зоне городских лесов и лесопарков, пляжей. Но согласно генплану, утвержденному в 2006 году, и ПЗЗ от 2007 года участок располагается в трех зонах: зоне индивидуальной жилой застройки (ЖЗ-2), зоне садоводства и дачных участков (СЗ-1), зоне городских лесов и лесопарков, пляжей (Р2). Это означает, что постановление администрации от 2019 года принято с нарушениями. Лесохозяйственный регламент лесничества не изменяет документы градостроительного планирования и зонирования.

📋 ИТОГ

Дело отправили на пересмотр.

Определение от 15 марта 2023 года № 43-КАД22-5-К6

УЧАСТОК ПОД ЗАСТРОЙКУ НАХОДИТСЯ В ДВУХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОНАХ

#УЧАСТОКПОДЗАСТРОЙКУ #ПЗЗ #ГЕНПЛАН #РНС #ТЕРЗОНА

⌚ ИСТОРИЯ

Арендатор земельного участка под строительство гостиничного комплекса не смог получить разрешение на строительство на этом участке. Ему отказали со ссылкой, в частности, на то, что участок находится в двух территориальных зонах.

💼 СУТЬ ИСКА

Арендатор оспорил отказ в выдаче разрешения на строительство.

🏛️ ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Земельный участок находится в нескольких территориальных зонах, одна из которых не предусматривает строительство гостиницы, а также в нескольких функциональных зонах. Это исключает возможность выдачи разрешения на строительство.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Участок сформирован и внесен в государственный кадастровый реестр недвижимости в 2007 году до установления территориальных зон Правилами землепользования и застройки. Отказ в выдаче разрешения на строительство мешает исполнять договор аренды участка, который заключен для строительства. Кроме того, из проектной документации следует, что площадь земельного участка, оказавшаяся в границах территориальной зоны «Общественно-деловая застройка (ОД)», незначительна и планируется к использованию для проезда на арендованный земельный участок, а размещение гостиницы предусмотрено в границах зоны «Курортное строительство (КС)».

☑ ИТОГ

Отказ в выдаче разрешения на строительство признан незаконным.

Определение от 25 января 2023 года № 18-КАД22-43-К4

ОБЯЗАТЕЛЬНО ЛИ ЗАСТРОЙЩИКУ ОБРАЗОВАТЬ ПО УЧАСТКУ ПОД КАЖДОЙ НОВОСТРОЙКОЙ

#МКД

#ПРЕКРАЩЕНИЕПРАВА

#ПРАВОСОБСТВЕННОСТИ

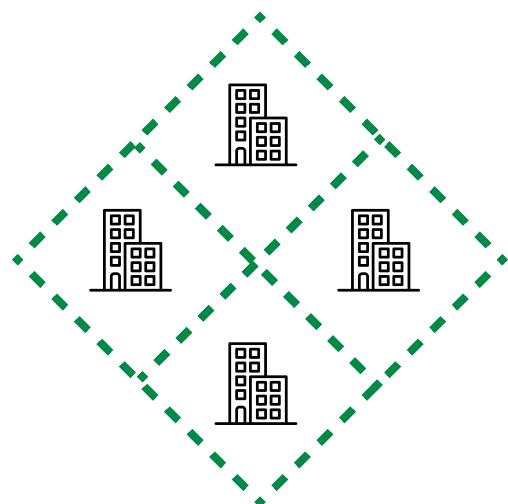
#ДОЛЕВАЯСОБСТВЕННОСТЬ

#РОСРЕЕСТР

#МЕЖЕВАНИЕ

ИСТОРИЯ

Застройщик ввел в эксплуатацию несколько корпусов новых многоквартирных домов и передал квартиры дольщикам. После этого он обратился в Управление Росреестра, чтобы зарегистрировать прекращение права собственности на участок, который по закону переходил в общую долевую собственность владельцев квартир.



Но в регистрации отказали: под несколькими домами был сформирован всего один участок, а нужно было по участку под каждым из домов.

СУТЬ ИСКА

Застройщик обжаловал отказ.

ПОЗИЦИЯ НИЖЕСТОЯЩИХ СУДОВ

Поддержали Росреестр.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Закон не запрещает сформировать один участок, на котором возведены два или более отдельно стоящих МКД.

ИТОГ

Дело отправили на пересмотр.

Определение от 9 февраля 2023 года № 307-ЭС22-19570 по делу № А56-21432/2021

13. ИНЫЕ ДЕЛА



КАК РАСТОРГНУТЬ ДОГОВОР ССУДЫ ОПАСНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

#БЕЗВОЗМЕЗДНОЕПОЛЬЗОВАНИЕ

#ГАЗОПРОВОД

#ЛИНЕЙНОЕОБЪЕКТЫ

⌚ ИСТОРИЯ

В 2010 году газовая компания приняла в эксплуатацию газовые сети и сооружения двух городских микрорайонов. Передал их по договору ссуды специализированный потребительский кооператив по управлению объектами общей инфраструктуры. В 2019 году газовая компания уведомила кооператив, что договор ссуды заканчивает действие, и предложила принять объекты обратно. Но контрагент возражал против расторжения договора.

💼 СУТЬ ИСКА

Газовая компания потребовала от кооператива принять сети и сооружения путем подписания акта приема передачи.

⚖️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в удовлетворении требований. Они сослались на пункт договора, который запрещает его одностороннее расторжение, если сторона сделки против этого возражает. Три инстанции решили, что это договорное условие не противоречит закону, который дает любой из сторон право во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования (п. 1 ст. 699 Гражданского кодекса).

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВС

Нижестоящие инстанции ошиблись, когда решили, что спорный договор нельзя расторгнуть без суда. Ведь ст. 699 ГК разрешает это сделать вне зависимости от того, согласен контрагент или нет. А еще суды упустили из виду, что договор фактически бессрочный. В итоге получается, что соглашение может действовать бесконечно, а ссудополучатель не сможет от него отказаться. Это как раз противоречит существу законодательного регулирования. Решая вопрос о передаче газового оборудования, стоит учесть, что газораспределительные сети – опасные производственные объекты. Для их эксплуатации нужна соответствующая лицензия. Суду стоило проверить, может ли кооператив принять сети, имеется ли у него лицензия, есть ли другие организации в этом регионе с лицензией и можно ли заключить договор с одной из них.

☑ ИТОГ

Дело предписали пересмотреть.

Определение № 310-ЭС22-25768 от 11 апреля 2023 года по делу № А35-10754/2021

КАК ЗАСТАВИТЬ МЕСТНЫЕ ВЛАСТИ ОТРЕМОНТИРОВАТЬ ДОРОГУ

⌚ ИСТОРИЯ

Одна сельская дорога находилась в ужасном состоянии, ее никто не чинил и не содержал. Она не числилась как объект недвижимости в ЕГРН, была вне реестра муниципального имущества и реестра автомобильных дорог общего пользования местного значения. Состояние дороги не устраивало некоторых жителей села, у которых не было другого пути к их домам. Но администрация не отвечала на обращения.

💼 СУТЬ ИСКА

Один из сельчан подал к администрации сельского поселения иск о включении дороги в реестр муниципального имущества и в реестр автомобильных дорог общего пользования местного значения. Еще он потребовал приводить дорогу в порядок: устранять колейность, просадки грунта, застой воды и другие дефекты.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Требования надо удовлетворить, поскольку административный ответчик не принял мер по обращениям истца в досудебном порядке

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Отклонить требования, поскольку дорога не сформирована как объект недвижимости, сведения о ней не внесены в ЕГРН.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВС

Нижестоящие суды разрешили дело неверно, поскольку согласно КАС административный ответчик должен доказывать законность своего бездействия. Он этого не сделал. Кроме того, содержание дорог относится к полномочиям органов местного самоуправления. В этом случае — органов местного самоуправления сельского поселения (согласно закону субъекта). И право граждан на доступ к объектам транспортной инфраструктуры нельзя ставить в зависимость от бездействия административного ответчика, который не исполняет своих обязанностей.

☑ ИТОГ

Дело отправили на пересмотр.

Определение № 46-КГ23-2-К6 от 5 апреля 2023 года

КАК ПРОКУРАТУРА ТРЕБОВАЛА СНЕСТИ ЗАБОР, А ЭКСПЕРТИЗА БЫЛА ПРОТИВ

#ПРАВОСОБСТВЕННОСТИ

#ЭКСПЕРТИЗА

#БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА

#СНОС

🕒 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. Двоих 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 обязании 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 ВС

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 2023 года

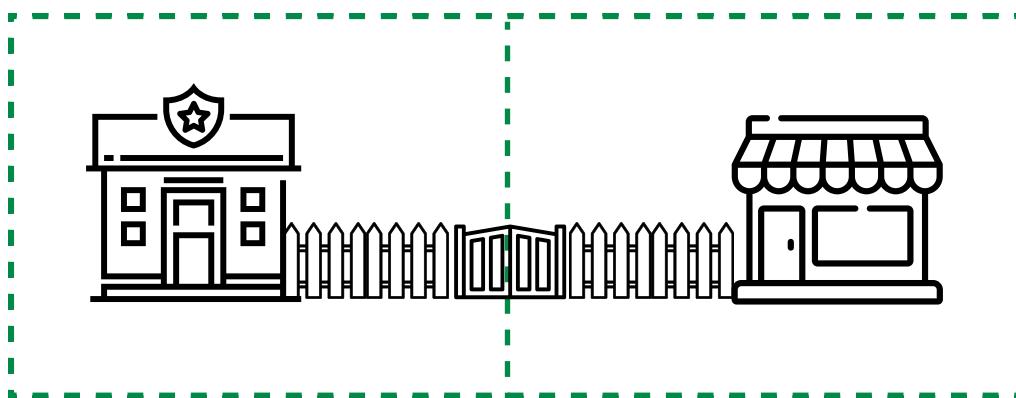
О СНОСЕ ВОРОТОН ЧУЖОМ УЧАСТКЕ И ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСАХ

#УТОЧНЕНИЕГРАНИЦ

#МЕЖЕВАНИЕ

#СНОС

#АРЕНДАЗЕМЛИ



⌚ ИСТОРИЯ

Предприниматель владел зданием Военторга рядом с военной частью, которое в 1999 году было продано на торгах как высвобожденное федеральное военное имущество. Участок под магазином находился в аренде.

Как говорилось в договоре аренды 1999 года, «здание расположено на публичном земельном участке, чьи границы подлежат уточнению». Уточнили их в 2004 году.

Соседний с этим участок, предназначенный для обороны и безопасности, в 2017 году передали для использования ФГБУ «Центральное жилищно-коммунальное управление» Минобороны. И, по мнению бизнесмена, граница этого участка фактически прошла по центру ворот учреждения и частично зашла на землю под магазином.

✉ СУТЬ ИСКА

Предприниматель потребовал демонтировать ворота Минобороны и убрать их с его земельного участка. По утверждению истца, это мешает организовать заезд машин на территорию магазина для разгрузки товара.

Ответчики возражали, что спорные ворота возведены в 1975 году для охраны военного объекта, через них организован заезд на территорию, используемую в интересах Вооруженных сил. Когда участок под магазином ставили на кадастровый учет, его границы не согласовали со смежным землепользователем — структурой Минобороны. А еще, как утверждали ответчики, истец беспрепятственно пользуется воротами для подъезда к зданию, ему никто не мешает.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Согласились, что ворота частично расположены на соседнем участке и мешают владельцу магазина. Обязали перенести ворота.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Судам нужно было проверить правомерность формирования земельного участка для здания военторга за счет соседнего участка, который используется для обеспечения обороны и безопасности. Ведь при межевании законы действительно требовали согласовать границы участка со смежными землепользователями.

К тому же, предприниматель знал про эти ворота, когда покупал здание магазина и получал участок в аренду. Но в деле нет доказательств, что он обращался к арендодателю по спорному вопросу. Кроме того, суды не исследовали, каким образом предприниматель разгружает товары сейчас, реально ли ответчики чинят ему препятствия.

Суды не учли еще и то, что учреждение не обладает вещными правами на ворота и смежный участок и не вправе их демонтировать.

 ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 310-ЭС23-435 от 6 июня 2023 года по делу № А09-10734/2021

ДЕЛО О СНОСЕ АВТОМОЙКИ В ЗОНЕ ЛЭП

#ЗОУИТ

#ЛИНЕЙНЫЕОБЪЕКТЫ

#АРЕНДАЗЕМЛИ

#СНОС

 ИСТОРИЯ

У компании в долгосрочной аренде с 2011 года был участок для эксплуатации нестационарного автомоечного комплекса. Но автомойка полностью находилась в 25-метровой охранной зоне ЛЭП.

СУТЬ ИСКА

Сетевая организация потребовала убрать автомойку. Она указала, что объект нарушает режим функционирования охранных зон энергетических сетей или создает угрозу его нарушения.

Ответчик возражал: истец не доказал, что ему чинили препятствия в доступе к ЛЭП.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Согласились, что автомойку надо перенести (тем более, это нестационарный объект). Ответчик не мог не знать о том, что на участке есть ЛЭП, которая была построена 60 лет назад. Отклонили довод ответчика о недоказанности препятствий для доступа к ЛЭП. Ведь сама по себе автомойка в зоне ЛЭП означает нарушение порядка функционирования охранных зон.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суды не установили характер нарушения права истца и его соответствие конкретному ограничению деятельности в охранной зоне, которое предусматривают п. 8-10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства [...], утвержденных постановлением № 160. Для удовлетворения иска надо доказать, что объект в охранной зоне мешает доступу к объектам электросетевого хозяйства (подп. «б» п. 8 Правил) или обладает признаками гаража либо стоянки машин и механизмов или приводит к большому скоплению людей (подп. «б» п. 9 Правил). Для устранения иных нарушений из п. 10 Правил надо дополнительно подтвердить, как именно автомойка нарушает безопасную работу объектов электросетевого хозяйства или создает угрозу жизни либо здоровью неопределенному кругу лиц.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-9708 от 21 ноября 2023 года по делу № А41-31486/2022

ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗАН УСТРАНИТЬ НЕДОСТАТКИ МКД

#ЗАСТРОЙЩИК #ДОЛЕВОЕУЧАСТИЕ #МКД

🕒 ИСТОРИЯ

Управляющая компания в период гарантийного срока выявила недостатки многоквартирных жилых домов и объектов долевого участия, препятствующие дальнейшей эксплуатации МКД.

💼 СУТЬ ИСКА

Истец потребовал от ответчика безвозмездно устранить недостатки объектов долевого участия.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Истец не доказал вину застройщика.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВС

Суды нижестоящих инстанций неверно распределили бремя доказывания, а именно возложили на управляющую компанию обязанность доказать вину ответчика в допущенных при строительстве объектов нарушениях СНиП и ГОСТ, что привело к ограничению пределов ответственности застройщика. Бремя доказывания отсутствия вины в период гарантийного срока лежит на стороне сделки, которая является ее фактическим исполнителем либо лицом, обязанным в силу закона предоставить соответствующие гарантии.

☑ ИТОГ

Обязать застройщика устранить недостатки.

Определение от 7 марта 2023 года N 305-ЭС22-22698 по делу N A41-49147/2019

ПОЛУЧИТ ЛИ ДОЛЬЩИК-ЮРЛИЦО КВАРТИРУ, А НЕ ДЕНЬГИ ПОСЛЕ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

#БАНКРОТСТВО

#ЗАСТРОЙЩИК

#КОМПЕНСАЦИЯ

#НЕДОСТРОЙ

⌚ 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

Компания-участник долевого строительства потребовала передачи квартиры, поскольку ее включили в реестр требований о передаче жилых помещений.

🏛 ПОЗИЦИЯ КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ

Отказала 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 ВС

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 банкнота 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 2023 года по делу № А41-73238/2021