

# ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА ЯНВАРЬ

## ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

<u>Ввести объект в эксплуатацию, когда договор аренды земли истек</u> .....	2
<u>Защититься эстоппелем от иска арендодателя</u> .....	3
<u>Взыскать переплату за аренду земли</u> .....	4

## ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Получить в собственность землю от СНТ</u> .....	5
--	---



Связаться с нами:  
[ask@zem-advokat.ru](mailto:ask@zem-advokat.ru)

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

## ВВЕСТИ ОБЪЕКТ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, КОГДА ДОГОВОР АРЕНДЫ УЧАСТКА ИСТЕК

### ИСТОРИЯ

Компания арендовала участок в Московской области и получила разрешение на строительство заправки. Строительство затянулось. Договор аренды продлили до 25 января 2022 года, а разрешение до 12 марта 2022 года.

Компания закончила в срок, указанный в разрешении. Но договор аренды тогда уже истёк. Поэтому чиновники отказали в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию. А отказ передать землю в аренду без торгов мотивировали тем, что нет разрешения на ввод в эксплуатацию.

### СУТЬ ИСКА

Компания обжаловала отказы в суде. Там разделили иск на два разных производства. Дальше речь пойдет о деле № А41-96091/2022, где оспаривается отказ в разрешении на ввод в эксплуатацию.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Сочли решение чиновников законным. Ведь для ввода объекта в эксплуатацию нужно предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок (п. 1 ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса). У заявителя их не было, поскольку срок договора аренды уже закончился.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Компания возвела свою заправку законно, арендовав участок. Если срок договора аренды истёк на день обращения за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, это ещё не значит, что правоустанавливающих документов на землю нет.

ВС обратил внимание на противоречивое поведение властей. Отказ в аренде мотивировали отсутствием разрешения на ввод в эксплуатацию. А выдавать разрешение на ввод в эксплуатацию не стали, поскольку нет действующего договора аренды. Это противоречит как интересам застройщиков, так и публичным интересам, в том числе цели эффективного использования земель.

### ИТОГ

Дело отправили на пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-20117 от 23 января 2024 года по делу № А41-96091/2022

## ЗАЩИТИТЬСЯ ЭСТОППЕЛЕМ ОТ ИСКА АРЕНДОДАТЕЛЯ

### ИСТОРИЯ

Лесной участок находился в аренде по договору на 49 лет. Арендаторы менялись дважды после процедур реорганизации первоначального арендатора. Каждый раз стороны подписывали об этом допсоглашение. В 2021 году «последний» арендатор задался целью изменить договор.

### СУТЬ ИСКА

Арендатор потребовал изменить договор ввиду существенного изменения характеристик участка. Министерство природных ресурсов и экологии области подало встречный иск о прекращении договора. Оно настаивало, что сделки по перенайму участка ничтожны: арендодатель не давал согласия на перенаём в установленном порядке (п. 6 Порядка выдачи согласия на сделки с арендованными лесными участками или арендными правами). Учитывая ликвидацию первоначального арендатора, договор прекращён, убеждали чиновники.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отклонили иск компании и удовлетворили встречный иск, признав договор прекращённым. Фирма возражала, что министерство подписывало соответствующие допсоглашения, но суды ответили, что это нарушает запрет на предоставление участков лесного фонда без конкурентных процедур.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Применил правило эстоппеля — запрет противоречивого поведения. Арендодателя уведомляли о реорганизации, он без возражений подписывал допсоглашения к договору, рассчитывал и принимал оплату за участок. А как установлено законом, заявление лица о недействительности сделки и о применении последствий её недействительности не имеет правового значения, если это лицо действовало недобросовестно, в частности, давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (п. 5 ст. 166 Гражданского кодекса).

### ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 304-ЭС23-20473 от 30 января 2024 года по делу № A03-890/2022.

## ВЗЫСКАТЬ ПЕРЕПЛАТУ ЗА АРЕНДУ ЗЕМЛИ

### ИСТОРИЯ

В 1998 году крупная иностранная компания заключила на 49 лет договор аренды участка площадью порядка 26 Га под производственным комплексом в Ленобласти. Договор аренды подписали с администрацией в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования предшественника компании. Плата за землю составляла 23 млн руб. по допсоглашению 2020 года.

### СУТЬ ИСКА

Компания потребовала снижения цены договора до 2% от кадастровой стоимости участка (то есть всего порядка 1,7 млн руб. в год). Такой размер оплаты предусматривает п. 2 ст. 3 закона «О введении в действие Земельного кодекса» № 137-ФЗ для случаев, когда право аренды было переоформлено из права постоянного (бессрочного) пользования. Ещё арендатор потребовал вернуть неосновательное обогащение — переплату за участок — в размере 67 млн руб. Арендодатель возражал против иска.

### ПОЗИЦИЯ ДВУХ ИНСТАНЦИЙ

Указали выплатить арендатору неосновательное обогащение, поскольку право аренды было переоформлено из права постоянного (бессрочного) пользования. При этом отказали в изменении цены арендной платы, поскольку она является регулируемой.

### ПОЗИЦИЯ КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ

Отказал в полном объёме. Договор аренды участка был заключён в 1998 году до того, как вступил в силу закон № 137-ФЗ и не во исполнение обязанности, предусмотренной п. 2 ст. 3. Кроме того, компания за 20 лет действия договора не просила пересчитать оплату и вернуть часть денег, а в 2020-м заключила допсоглашение с той ценой договора, которую сейчас оспаривает.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Пересмотрел отказ во взыскании излишне уплаченного. Льгота полагается всем лицам, которые переоформили право, независимо от того, было это до вступления в силу Земельного кодекса или позже. Иной подход ставит в неравное положение лиц, у которых право постоянного (бессрочного) пользования возникло в одно и то же время, а переоформлено в разное (до и после вступления в силу ЗК).

Помимо этого, правильно рассчитать арендную плату – обязанность арендодателя, а уплата неверной суммы не лишает арендатора права на судебную защиту.

### ИТОГ

Остались в силе решения двух инстанций в части возврата переплаты.

Определение № [307-ЭС23-17271](#) от 29 января 2024 года по делу № [А56-50173/2022](#)

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

## ПОЛУЧИТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЛЮ ОТ СНТ

### ИСТОРИЯ

В 1990 году местную жительницу включили в члены СНТ и выделили ей участок площадью 570 кв. м. С тех пор она пользуется этой землёй, огородила и засаживает её.

### СУТЬ ИСКА

В 2021 году гражданка подала иск к администрации городского округа о признании права собственности на участок. Чиновники возражали, поскольку процедура межевания участка не проводилась, и его границы невозможно определить.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Разошлись в подходах. Первая инстанция удовлетворила требования с учётом приобретательной давности, ведь истец с 1990 года открыто, добросовестно и непрерывно пользуется землёй. Вторая инстанция отказала в иске, ведь участок не индивидуализирован.

Третья инстанция оставила в силе решение городского суда об удовлетворении иска.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Без внимания первой и третьей инстанций остались такие юридически значимые обстоятельства:

- Обращалась ли жительница в соответствии с законом с заявлением о предоставлении ей спорного участка в собственность;
- Утверждался ли проект межевания территории, в чьих границах расположен участок, либо в ЕГРН есть описание местоположения границ участка, а если проекта и описания нет — подготовила ли истец схему расположения участка на кадастровом плане территории СНТ.

Кроме того, первая инстанция самостоятельно изменила предмет иска: гражданка заявила требование о признании права собственности на основании закона «О введении в действие ЗК РФ», но суд разрешил его с применением норм о приобретательной давности.

## ИТОГ

В силе осталось решение апелляционной инстанции об отказе в иске.

Определение № 20-КГ23-12-К5 от 16 января 2024 года