

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

<u>Снизить выкупную цену участка</u>	2
<u>Получить долг по незарегистрированному договору аренды</u>	3

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Взыскать убытки из-за незаконного разрешения на строительство</u>	4
--	---

АДМИНИСТРАТИВНАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Оспорить разрешение на строительство многоэтажки</u>	5
<u>Получить в собственность участок в охранный зоне</u>	6
<u>Признать жилым садовый дом</u>	7

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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



СНИЗИТЬ ВЫКУПНУЮ ЦЕНУ УЧАСТКА

ИСТОРИЯ

Индивидуальный предприниматель выкупил по преимущественному праву участки в Башкортостане, которые много лет арендовал под свою ферму и склад. Он подписал все документы без замечаний и заплатил согласно договору около 800 000 руб. — цена была рассчитана согласно постановлению Правительства республики № 206 от 2 июня 2015 года (в размере кадастровой стоимости участков).

Но спустя несколько месяцев он решил добиваться пересчёта платы.

СУТЬ ИСКА

ИП потребовал от Министерства земельных и имущественных отношений республики вернуть переплату в размере 631 392 руб. и признать договоры недействительными в этой части. Он указал, что цена должна была быть льготной, поскольку он собственник расположенных на земле объектов. По мнению истца, сумма должна была составлять 25% от кадастровой стоимости участка на основании другого Постановления Правительства Башкортостана, а именно — № 629 от 29 декабря 2014 года.

Ответчик не признал иск, указав, что истец принял землю без замечаний.

ПОЗИЦИЯ АПЕЛЛЯЦИИ И КАССАЦИИ

Поддержали истца. Цена участков рассчитана с нарушением законодательства. Поскольку ИП обратился за выкупом как собственник расположенных на земле объектов (п. 6 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса) — стоимость должна рассчитываться одинаково для всех подобных случаев согласно принципу равенства участников гражданских правоотношений.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Расчёт выкупной цены на основании постановления № 206 — в размере кадастровой стоимости — не противоречит закону, в т. ч. подп. 9 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса [эта норма закрепляет право на выкуп участков без торгов]. Стороны без замечаний согласовали существенные условия договоров как в части оснований предоставления, так и в части цены. Если истец был с ней не согласен, он должен был не подписывать договор, а воспользоваться административной (а при необходимости и судебной) процедурой урегулирования разногласий.

ИТОГ

В иске отказали.

Определение № 309-ЭС23-19967 от 7 февраля по делу № А40-180355/2021

ПОЛУЧИТЬ ДОЛГ ПО НЕЗАРЕГИСТРИРОВАННОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

ИСТОРИЯ

В 2006 году компания заключила с Правительством Москвы инвестконтракт на строительство административного торгового комплекса с подземной автостоянкой в центре Москвы и получила для этого в аренду участок.

В 2017-м компания обанкротилась. А право аренды в составе других прав ушло на торгах. Договор цессии был оплачен, но заключался без согласия арендодателя, а в ЕГРН не было зарегистрировано право аренды цессионария.

С тех пор по аренде накопился долг, который ДГИ взыскал с прежнего инвестора-банкрота.

СУТЬ ИСКА

Инвестор-банкрот потребовал с цессионария долг по аренде как неосновательное обогащение. Торги не оспаривались, обязательства по договору цессии исполнены. А после его заключения cedent уже не вправе использовать землю. Поэтому долг в 7,5 млн руб. (и проценты) надо взыскать с фактического пользователя участка, настаивал истец.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отклонили требования. Ведь передача прав и обязанностей по договору аренды ничтожна без регистрации и согласия арендодателя. К тому же, суды учли выводы судов по делам, где долги взыскали с прежнего инвестора.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Следовало установить, пользовался ли участком ответчик или кто-то ещё, и дать правовую оценку переходу прав как к ответчику, так и к другому соинвестору, который тоже участвовал в торгах.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение.

Определение № [305-ЭС23-18765](#) от 8 февраля по делу № [А40-127277/2022](#)

ВЗЫСКАТЬ УБЫТКИ ИЗ-ЗА НЕЗАКОННОГО РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

ИСТОРИЯ

Человек получил участок для строительства гаражей-стоянок в Таганроге. Схема расположения участка на кадастровой карте была утверждена администрацией города, а ещё гражданин заключал договор услуг по согласованию проекта на строительство гаражей-стоянок с «МРСК Юга» (сейчас — «Россети Юг»).

В марте 2017-го застройщик получил разрешение на строительство, а в декабре 2018-го суд признал его незаконным и обязал снести возведённые самовольные постройки. Как установил суд, участок находился в пределах охранной зоны воздушной линии электропередачи, а информация об охранных зонах содержалась в госкадастре с 2015 года. Кроме того, суд констатировал, что гаражи-стоянки частично построены за пределами выданного участка.

Гражданин снёс постройки, а следом заявил иск к администрации города и компании «Россети Юг» о взыскании убытков.

СУТЬ ИСКА

Истец потребовал от администрации и компании возместить 11,8 млн руб. убытков. По его мнению, администрация города существенно нарушила градостроительные требования при выдаче разрешения на строительство. На момент строительства разрешение действовало. Поэтому, как указал истец, он не может отвечать за то, что документ в дальнейшем признают незаконным. По его мнению, «Россети» должны выступить соответчиком, поскольку компания не выполнила своё обязательство по договору — согласовать проект на строительство гаражей-стоянок.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отклонили требования, поскольку в убытках виноват неосмотрительный истец, а не ответчики. Не согласились с тем, что при возведении гаражей застройщик действовал в рамках закона, ведь суд по предыдущему делу установил, в числе прочего, несоответствия некоторых характеристик объекта градостроительному плану и проектной документации. Доводы относительно ответчика-компании тоже признали несостоятельными, ведь ответственность за несоблюдение требований к получению разрешения на строительство несёт сам застройщик.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суды не обратили внимания, что истец начал возводить гаражи после того, как получил разрешение на строительство. Без этого документа застройщик не стал бы тратить на строительные работы. При этом суд в предыдущем деле признал незаконными именно действия администрации по выдаче разрешения.

Кроме того, разрешение на строительство признано недействительным из-за того, что проект не согласовали с сетевой организацией.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 41-КГ23-70-К4 от 27 февраля

АДМИНИСТРАТИВНАЯ КОЛЛЕГИЯ

ОСПОРИТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОЭТАЖКИ

ИСТОРИЯ

Застройщик в городе Иваново получил разрешение на строительство 12-этажного дома. С этим не были согласны несколько местных жителей.

СУТЬ ИСКА

12 жителей потребовали признать незаконным разрешение на строительство многоэтажки. Они указывали, что на дату выдачи разрешения участок согласно правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) Иваново был расположен в границах территориальной зоны Ж-1.2, которая не предусматривала ВРИ для строительства выше четырёх этажей.

Своё право на иск жители обосновали тем, что высотная застройка нарушает их право на благоприятные условия проживания и благоприятную окружающую среду.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Признали разрешение на строительство незаконным и отклонили довод застройщика о том, что истцы не обосновали свой законный интерес. Ведь ПЗЗ разрабатываются для сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, обеспечения прав и законных интересов, в том числе, правообладателей. А спорный участок находится на территории, где исторически располагалась малоэтажная застройка.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие инстанции не установили, как именно нарушены права и законные интересы истцов, и не исследовали:

- как именно реализация разрешения на строительство нарушит право граждан на благоприятные условия проживания и благоприятную окружающую среду;
- в чем именно выражено это нарушение;
- как удовлетворение требований истцов восстановит их права.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 7-КАД23-2-К2 от 14 февраля

ПОЛУЧИТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ УЧАСТОК В ОХРАННОЙ ЗОНЕ

ИСТОРИЯ

Местный житель получил в аренду участок для ИЖС от администрации Сочи. Он построил на нем двухэтажный дом и обратился с заявлением, чтобы получить землю в собственность. Чиновники отказали. Проблема была в том, что участок располагался в зоне электросетевого хозяйства, а строение хозблока не было зарегистрировано в ЕГРН.

СУТЬ ИСКА

Житель потребовал признать отказ незаконным и передать ему участок в собственность.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила иск.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Заявитель не зарегистрировал здание хозблока в ЕГРН. Кроме того, участок находится в границах красных линий, установленных для определения границ линии электропередач, поэтому предоставить его в собственность невозможно.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отсутствие госрегистрации на вспомогательное строение (хозблок) не мешает предоставить участок в собственность.

Что же касается той части участка, которая вошла в границы охранных зон сети — на момент отказа не было запрещено приобретать участок в собственность, а красные линии не были установлены проектом планировки территории. Сама по себе охранный зона электросетевого хозяйства не указывает на ограничение оборотоспособности участка, а лишь устанавливает особый режим его использования.

ИТОГ

В силе осталось решение первой инстанции об удовлетворении иска.

Определение № 18-КАД23-62-К4 от 29 февраля

ПРИЗНАТЬ ЖИЛЫМ САДОВЫЙ ДОМ

ИСТОРИЯ

Жительница Нижнего Новгорода обратилась в администрацию с просьбой признать жилым её садовый дом площадью 100 кв м. Чиновники ей отказали. Они указали, что к ВРИ терзоны этого участка относятся «коммунальное обслуживание», «территории общего пользования» (документация по планировке территории утверждена не была).

СУТЬ ИСКА

Заявительница обжаловала отказ администрации. В частности, она указывала, что ПЗЗ города утверждены после возведения садового дома, а участок расположен на землях населённого пункта в границах ТСН для ведения садоводства, поставлен на кадастровый учёт с ВРИ «для садоводства» (позволяет размещать садовые и жилые дома).

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила иск, согласившись с его аргументами. Приняла во внимание заключение специалиста о том, что дом пригоден для круглогодичного проживания, отвечает строительным нормам и правилам.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Отказали в требованиях, ведь участок находится в зоне с ВРИ «коммунальное обслуживание», «территории общего пользования». А ВРИ участка истца «садоводство» на самом деле не предусматривает возведение жилых строений.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Если ВРИ участка, на котором возведён садовый дом, предусматривает размещение этого объекта, а сам дом отвечает требованиям технических регламентов к объектам недвижимости, то собственник вправе обратиться с заявлением о признании садового дома жилым. Понадобится выписка из ЕГРН и заключение по обследованию технического состояния дома, которое бы подтвердило его надёжность и безопасность.

ИТОГ

Осталось в силе решение об удовлетворении иска.

Определение № 9-КАД23-14-К1 от 29 февраля