

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

<u>Спор о лесном участке, который зарегистрировали за кооперативом</u>	2
<u>Дело о восстановлении лесов на участке с полезными ископаемыми</u>	3
<u>Спор о льготной ставке арендной платы в Москве</u>	4

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Дело о сносе частного дома как самостроя</u>	5
---	---

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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



СПОР О ЛЕСНОМ УЧАСТКЕ, КОТОРЫЙ ЗАРЕГИСТРИРОВАЛИ ЗА КООПЕРАТИВОМ

ИСТОРИЯ

В 1993 году дачно-строительный кооператив получил участок на праве постоянного (бессрочного) пользования. В 2022 году сотрудники Рослесхоза обнаружили, что сформированный участок в 5 Га не относится к землям общего пользования ДСК: это отдельный незастроенный участок, покрытый лесами, из земель лесного фонда.

СУТЬ ИСКА

Рослесхоз настаивал, что участок не выбывал из собственности РФ, а следовательно, право кооператива зарегистрировано неправомерно. Ведомство потребовало признать право постоянного (бессрочного) пользования ДСК отсутствующим.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила иск. Помимо прочего, учла, что согласно генплану ДСК, согласованному администрацией, схема участка кооператива менялась. Суд отметил: «Эта схема отличается от схемы госакта на право пользования землёй 1988 года. Видно, что на землях гослесфонда дочерчены земельные участки, в том числе и спорный».

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Отказали в исковых требованиях. Рослесхоз не доказал принадлежность спорного участка к землям лесного фонда, поскольку материалов лесоустройства для этого недостаточно. Надлежащее доказательство — сведения госкадастра. Кроме того, истец выбрал ненадлежащий способ защиты права, ведь иск о признании права отсутствующим — исключительная мера.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Действительно, если ГЛР, лесной план субъекта относят участок к землям лесного фонда, а ЕГРН — к иной категории, то принадлежность участка определяется по ЕГРН. Когда сведений в реестре нет, надо обратиться к правоустанавливающим или правоудостоверяющим документам.

Но эти нормы направлены на защиту добросовестных приобретателей. Нельзя признать добросовестным поведение лица, приобретающего права на участок в основном из многолетних лесных насаждений. Это должно было быть очевидно при осмотре участка до заключения сделки. Тем не менее, приобретатель не убедился, что участок не относится к землям государственного лесного фонда.

 ИТОГ

В силе осталось решение первой инстанции об отказе в иске.

Определение № 305-ЭС23-24873 от 7 марта по делу № А41-24254/2022

ДЕЛО О ВОССТАНОВЛЕНИИ ЛЕСОВ НА УЧАСТКЕ С ПОЛЕЗНЫМИ ИСКОПАЕМЫМИ

 ИСТОРИЯ

Компания арендовала на три года лесной участок площадью 7,5 Га для изучения недр и разработки месторождений полезных ископаемых. Но сотрудники Департамента лесного комплекса обнаружили, что арендатор вырубил лес на площади 0,3 Га. Он направил в ведомство заверения, что восстановит лес, но так и не сделал этого.

 СУТЬ ИСКА

Департамент лесного комплекса потребовал обязать провести лесовосстановление.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отклонили требования. Общество вело геологическое изучение недр, а это не предусматривает обязанности проводить компенсационное лесовосстановление или лесоразведение.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Ст. 63.1 Лесного кодекса устанавливает особенности лесовосстановления для лиц, которые используют леса для изучения недр, разведки и добычи полезных ископаемых. Они обязаны провести лесовосстановление не на арендованном участке, а в границах соответствующего субъекта (компенсационное лесовосстановление). Кроме того, нижестоящие суды не оценили на предмет добросовестности поведение арендатора, который обещал провести лесовосстановление.

 ИТОГ

Дело отправили на пересмотр.

Определение № 304-ЭС23-22274 от 7 марта по делу № А70-16659/2022

СПОР О ЛЬГОТНОЙ СТАВКЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В МОСКВЕ

ИСТОРИЯ

В 1999 году фирма заключила договор аренды небольшого офиса в Москве по результатам конкурса (в 2015-м продлён на неопределённый срок). Согласно условиям сделки, плата определялась на основании столичных нормативов, корректировалась арендодателем. Он мог изменять её в одностороннем порядке.

До 2021 года арендодатель предоставлял контрагенту как субъекту малого предпринимательства льготную ставку согласно постановлению Правительства Москвы от 25 декабря 2012 года № 800-ПП. Но в 2022 году Департамент городского имущества изменил позицию и отказал в льготной ставке.

СУТЬ ИСКА

Фирма обжаловала отказ в льготной ставке по договору аренды.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила иск.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Отклонили требования. П. 1 постановления № 800-ПП гласит: льготная ставка предусмотрена для договоров аренды, заключенных без проведения торгов. В договоре с фирмой говорится, что он заключен по результатам конкурса, а значит, арендатор не может претендовать на льготную ставку.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Постановление № 800-ПП принято в 2012 году. Договор аренды заключили задолго до этого, в 1999-м. Арендная плата по условиям соглашения определялась нормативно, а не по результатам конкурса. Кроме того, арендодатель раньше предоставлял скидку, то есть признавал, что фирма соответствует требованиям постановления. А теперь он не доказал, что она перестала соответствовать этим требованиям.

ИТОГ

В силе осталось решение первой инстанции об удовлетворении иска.

Определение № [305-ЭС23-26098](#) от 19 марта по делу № [А40-158724/2022](#)

ДЕЛО О СНОСЕ ЧАСТНОГО ДОМА КАК САМОСТРОЯ

ИСТОРИЯ

Житель Сочи построил на своем садовом участке трехэтажный жилой дом. Чиновники, обнаружив дом в ходе внеплановой проверки, пришли к выводу, что он обладает признаками самовольной постройки, поскольку возведен без разрешительной документации.

СУТЬ ИСКА

Администрация Сочи потребовала снести трехэтажное здание как самовольную постройку.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Отклонила требования, ведь постройка безопасна, не нарушает никаких норм и правил. Для строительства не требовалось разрешения, а оформление прав на здание в упрощённом порядке не ограничено по времени.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Обязали ответчика снести постройку. Ведь он не пытался получить разрешение на строительство и акт ввода в эксплуатацию.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

В 2018 году законодатель отменил обязанность получать разрешение на строительство объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Для регистрации права собственности на них достаточно только технического плана и правоустанавливающего документа. Чтобы правильно разрешить дело, суды должны были определить, распространяется ли такой упрощённый порядок на спорное здание.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 18-КГ23-226-К4 от 5 марта