

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

<u>Признать причал самовольной постройкой</u>	1
<u>Доказать выполнение работ с помощью КС-2 и КС-3</u>	3
<u>Освободить охранную зону ЛЭП</u>	4
<u>Доказать выполнение работ актом приема-передачи</u>	5
<u>Получить льготу по аренде для малого бизнеса</u>	5

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

<u>Выкупить большой участок под маленьким зданием</u>	6
<u>Снести самовольную постройку</u>	7
<u>Аннулировать выкуп участка</u>	8

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

ПРИЗНАТЬ ПРИЧАЛ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКОЙ

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. 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 выдаёт разрешение на реконструкцию);
- исследовать вопрос о возможности сохранения реконструированного сооружения с учётом 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 по делу А82-10741/2019

ДОКАЗАТЬ ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ С ПОМОЩЬЮ КС-2 И КС-3

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. на основании актов о приемке выполненных работ по форме КС-2, справками о стоимости работ по форме КС-3, бухдокументации. 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 приёмку ответчиком. А ещё истец не подтвердил, что уведомлял контрагента о готовности спорных работ к сдаче-приёмке. Подрядчик утверждал, что у него нет исполнительной документации, потому что он якобы передал её 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 по делу А40-178725/2020

ОСВОБОДИТЬ ОХРАННУЮ ЗОНУ ЛЭП

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 создаёт 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 [...], утверждённых 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 доказать, как именно автомойка нарушает безопасную работу объектов электросетевого хозяйства или создаёт угрозу жизни либо здоровью неопределённому кругу лиц.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

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

ДОКАЗАТЬ ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ АКТОМ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

ИСТОРИЯ

Подрядчик скорректировал заказчику рабочую документацию и осуществил авторский надзор при общей цене договора 2,8 млн руб. Подрядчик счёл, 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 зачёл неустойку в размере почти 1 млн за просрочку выполнения работ. Он сослался на акт приёма-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 приёмку работ и выяснить, когда именно заказчик фактически принял результат;
- выяснить обстоятельства зачёта встречных требований.

А ещё 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 по делу № А40-256590/202

ПОЛУЧИТЬ ЛЬГОТУ ПО АРЕНДЕ ДЛЯ МАЛОГО БИЗНЕСА

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 опровергнуть.

 ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-14779 от 28 ноября по делу № А40-114094/2022

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

ВЫКУПИТЬ БОЛЬШОЙ УЧАСТОК ПОД МАЛЕНЬКИМ ЗДАНИЕМ

 ИСТОРИЯ

Предприниматель был собственником отдельно стоящего кафе, площадь которого 73,4 кв. м, и арендовал участок под этим зданием величиной 3000 кв. м. Бизнесмен обратился к местным властям за выкупом участка по преимущественному праву. Но ему отказали из-за того, что площадь объекта слишком мала.

 СУТЬ ИСКА

Предприниматель обжаловал отказ в преимущественном выкупе участка.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили требования и обязали продать землю. Ведь такое основание, как несоответствие площади земельного участка, не содержится в ст. 39.16 Земельного кодекса («Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов»).

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Исключительное право на выкуп участка без торгов зависит от цели, для которой участок предоставлялся лицу (п. 53 Обзора судебной практики ВС № 1 (2021)). В свою очередь, баланс интересов собственников участков и объектов устанавливает границы допустимого использования чужого участка, а именно — той части, которая занята зданием и нужна для его использования (определение Конституционного суда от 23 апреля 2020 года № 935-О).

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение [№ 58-КГ23-15-К9](#) от 21 ноября

СНЕСТИ САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

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 её 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 направили на пересмотр.

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

АННУЛИРОВАТЬ ВЫКУП УЧАСТКА

ИСТОРИЯ

В 2018 году администрация города выделила человеку участок размером 24 400 кв м. под автостоянку на шесть лет. Арендатор возвёл 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. Уже в мае он снёс 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 снёс 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 купли-продажи. А шесть покупателей участков добросовестны: 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 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



Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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