LANDLAW FIRM

121170, г. Москва
ул. Неверовского, д.10, стр.3, офис 201

+7 495 644 47 67
ask@zem-advokat.ru

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

СТОИТ ЛИ ПЛАТИТЬ ЗА АРЕНДУ НЕДОСТРОЯ

ИСТОРИЯ

В 2010 году одна компания получила разрешение возвести небольшое офисное здание над тепловым пунктом, который был пристроен к многоэтажному жилому дому в подмосковных Химках. Строительство велось с нарушениями и так и не было закончено. Позже объект степенью готовности 80% приобрёл ИП.

Власти подавали иск о сносе самостроя, но суд отказал, поскольку у здания были общие несущие конструкции с тепловым пунктом, отапливающим многоэтажку. Дело закончилось мировым соглашением, ИП обязался закончить здание (дело № А41–12526/2018). Но вместо этого он решил заработать и предложил управляющей компании дома заключить договор аренды подвала недостроя, где располагался тепловой пункт. Получив отказ, ИП обратился в суд.

СУТЬ ИСКА

ИП-собственник недостроенного офисного здания потребовал у управляющей компании порядка 2,9 млн ₽ неосновательного обогащения за три года. Как указал истец, в подвале недостроенного офиса располагается тепловой пункт, который отапливает дом, но УК отказалась платить за его аренду.

Ответчик не признал исковые требования и утверждал, что тепловой пункт вводился в эксплуатацию вместе с домом и относится к общему имуществу собственников жилья.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие суды не выяснили ряд обстоятельств, которые важны для правильного разрешения дела:

- возводился ли тепловой пункт вместе с многоквартирным домом или с офисным зданием (УК утверждала, что вместе с многоэтажкой);
- что говорится в документах о строительстве жилого дома (проектно-сметной документации, распоряжении о вводе в эксплуатацию);
- предназначался ли тепловой пункт лишь для обслуживания многоэтажки или также для других объектов, включая офисное здание;
- сформирован ли участок для эксплуатации многоквартирного дома или для использования других сооружений.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-26836 от 18 апреля 2024 года по делу № А41-68848/2022

КОГДА НЕ СТОИТ ВЕРИТЬ ТОЛЬКО ЭКСПЕРТИЗЕ

ИСТОРИЯ

У собственницы была пара участков с неопределёнными границами рядом с СНТ. Когда-то границы были, но Росреестр исключил сведения о них во исполнение решения суда о признании межевания недействительным. Суд аннулировал межевание, поскольку установил, что два участка сформированы за счёт земель членов СНТ.

Участки купила компания и решила все-таки определить границы. Договориться с членами СНТ мирно не получилось, разрешать спор пришлось в суде.

СУТЬ ИСКА

Компания потребовала установить границы своих участков в соответствии с подготовленным заключением экспертов и признать их согласованными со смежными землепользователями.

Ответчик, СНТ, возразил, что спорные участки налагаются на участок членов товарищества. Более того, истец предлагает установить те же координаты, которые суд ранее признавал незаконными, указало СНТ и предъявило документы.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск с учетом судебной экспертизы, которая подтвердила позицию компании.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суды фактически узаконили наложение двух участков на соседний участок членов СНТ. Они ограничились только результатами судебной экспертизы, отказавшись оценивать доводы ответчика и документы, связанные с установлением границ участков. Кроме того, решение суда о недействительности межевания имеет преюдициальный характер, а новый собственник участков — общество — не может получить иной объём прав, чем прежний собственник.

ИТОГ

Дело отправили на пересмотр.

Определение № 310-ЭС23-23889 от 9 апреля 2024 года по делу № А23-2427/2020

КТО ПОЛУЧИТ ПРИБЫЛЬ ОТ УРОЖАЯ

ИСТОРИЯ

Фирма занималась сельхозпроизводством на земле, которую арендовала по договорам с многочисленными физлицами-собственниками земельных долей на 10 лет. Согласно условиям сделок, аренда прекращалась, если собственник менялся. Через несколько лет так и произошло. В 2018–2019 годах один ИП скупил доли физлиц и потребовал от арендатора вернуть участки. Но тот поначалу тянул время и продолжал использовать их сам. Арендатор передал участки лишь летом 2020-го.

СУТЬ ИСКА

ИП потребовал арендную плату за период с дня регистрации права собственности до дня возврата имущества, а также прибыль от урожая 2019 года — всего около 61 млн руб.

Фирма предъявила встречный иск на 107 млн руб. Она настаивала, что, добросовестно владея участками, потратилась на выращивание урожая в 2020 году, а снял его ИП. Поэтому он должен компенсировать затраты на сельскохозяйственные работы.

ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила первоначальный и встречный иски в части исходя из периодов добросовестного владения участками: со дня регистрации права собственности ИП до дня получения претензий относительно тех или иных групп участков. За период добросовестного владения ИП вправе требовать взыскания арендной платы. За период недобросовестного владения фирма не имеет право получать доход от использования участков и требовать возмещения затрат.

ПОЗИЦИЯ ВТОРОЙ ИНСТАНЦИИ

Удовлетворила первоначальный иск в части, во встречном отказала. Фирма пользовалась участками незаконно с того дня, когда за ИП зарегистрировали право собственности на землю.

ПОЗИЦИЯ ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Оставила в силе первоначальное решение.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие инстанции не учли, что в договорах было не только условие о прекращении аренды при смене собственника, но и приоритетное право фирмы на покупку и аренду долей. Это давало фирме основания ожидать, что она сможет продолжать пользоваться землёй.

А подп. 1 п. 3 ст. 46 Земельного кодекса запрещает прекращать аренду участка в период полевых сельскохозяйственных работ.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр с указанием определить объём прав и обязанностей ИП и фирмы в отношении участков и выращенного урожая.

Определение № 308-ЭС23-24297 от 27 апреля 2024 года по делу № А53-17503/2020

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости, аналитика, практика:
Telegram-канал
Подписка на рассылку