

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

## В СПОРЕ О ВЫКУПЕ НАДО УЧЕСТЬ ВОЛЮ ПУБЛИЧНОГО СОБСТВЕННИКА

### ИСТОРИЯ

В 2012 году фирма арендовала в Москве помещения в федеральной собственности, закреплённые на праве хозяйственного ведения за ФГУПом. В конце 2022 года их «открепили» от одного унитарного предприятия и зарегистрировали за другим. В промежутке где-то около месяца помещения числились в государственной казне. А фирма как раз в этом периоде подавала заявление о выкупе арендуемого имущества.

### СУТЬ ИСКА

Фирма оспорила в суде переход права к другому предприятию — по её мнению, это было сделано с целью помешать приватизации. Она напомнила, что является субъектом малого предпринимательства и претендовала на выкуп помещений.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Согласились с истцом. Они приняли во внимание, что помещения закреплялись за вторым предприятием без изъятия у фирмы. Суды решили, что это было сделано специально, чтобы помешать фирме воспользоваться правом выкупа.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

У выкупа объектов на праве хозяйственного ведения или оперативного управления свои особенности. Собственник таких объектов и предприятие вправе решать, продавать имущество или нет. Собственник может и не дать согласия, а предприятие может не принять решение об отчуждении имущества.

Месяц в казне — это, по сути, технический перерыв. А ещё имущество было в хоздевении организаций десятилетиями. К тому же, решение о передаче другому ФГУПу было оформлено до того, как фирма подала заявление о выкупе. Это подтверждает волю собственника и владельца оставить имущество за собой.

 ИТОГ

Фирме отказали в удовлетворении требований.

Определение № 305-ЭС23-30225 от 13 мая 2024 года по делу № A40-46642/2023

## НАЛОГИ ИДУТ В ЗАЧЕТ ПРИ РЕСТИТУЦИИ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

 ИСТОРИЯ

В 2017-м году одна фирма в обеспечение своего обязательства перед предприятием заложила недвижимость стоимостью 1,4 млрд руб. — ряд зданий и участков в Подмосковье. Исполнить своё обязательство она так и не смогла. Поэтому объекты перешли к залогодержателю в 2018-м. Тот стал сдавать их в аренду.

Позже в деле о банкротстве договор залога признали недействительным, а сторон сделки — недобросовестными. Спустя примерно год вступило в силу определение суда, обязывающее вернуть недвижимость фирме. Тогда предприятие его исполнило.

 СУТЬ ИСКА

Предприятие и фирма подали друг к другу иски о возврате неосновательного обогащения. Они спорили о размере дохода от неправомерной аренды, который предприятие должно вернуть фирме. А именно — стоит ли вычесть из суммы неосновательного обогащения (арендной платы) налоги (179 млн руб. и 61 млн руб. соответственно).

Предприятие настаивало, что налог на имущество и земельный налог нужно принять во внимание, поскольку из возмещаемых доходов вычтутся затраты на содержание и сохранение имущества (ст. 1108 ГК РФ).

Фирма возражала, что налоги вычесть не надо, поскольку в деле о банкротстве установлена недобросовестность предприятия.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказались вычесть налоги из суммы неосновательного обогащения. Указали, что:

- налоги не относятся к расходам на содержание и сохранение объектов;
- вопрос о возврате излишне уплаченных сумм можно решить в порядке налогового законодательства;
- затраты не возмещаются в случае умышленного удержания, а ведь предприятие вернуло недвижимость только через год после определения суда о возврате.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд не согласился по всем аргументам:

- налоги относятся к расходам на содержание объектов, ведь их надо платить в любом случае;
- зачёт по правилам ст. 1108 ГК нельзя заменить налоговым возвратом, ведь налоги, которые уплатило предприятие, не являются излишне уплаченными;
- предприятие не удерживало имущество, а лишь ожидало, пока определение суда о его передаче вступит в силу.

## ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № [305-ЭС19-15280](#) от 30 мая 2024 года по делу № [A41-71054/2017](#)

## РАЗДЕЛ УЧАСТКА ПОД МКД ЗАТРАГИВАЕТ ПРАВА ЖИЛЬЦОВ

### ИСТОРИЯ

Девелопер взялся закончить две недостроенных многоэтажки. Они располагались на одном участке, который был поставлен на учёт в 2003-м с ВРИ «Для строительства двух домов». Закончив первый дом, застройщик потребовал разделить участок на два для достройки второго. Но власти отказали, и он пошёл в суд.

### СУТЬ ИСКА

Компания добивалась раздела участка на два.

Третьи лица — несколько собственников помещений в готовом доме — возражали против удовлетворения иска. Они указывали, что благоустройство на одном участке единое и предполагалось на два МКД. А в случае раздела дорога к их дому будет пролегать через другой участок.

### ПОЗИЦИЯ ПЕРВОЙ И ТРЕТЬЕЙ ИНСТАНЦИИ

Обязали администрацию разделить участок. Решили, что его «нельзя рассматривать как необходимый для эксплуатации одного дома, ведь на нем строится и другой дом». Заключили, что решение суда не затрагивает прав и интересов жителей.

## ⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нашел недостатки в решениях нижестоящих инстанций:

- права и интересы жителей затрагиваются, для раздела нужно согласие собственников;
- нужно выяснить, не нарушит ли раздел нормы градостроительного проектирования (благоустройство);
- если подъезд к дому окажется на другом участке, то после раздела потребовался бы сервисный;
- девелопер убеждал, что раздел участка необходим для достройки, но никак не доказал это утверждение.

## ☑ ИТОГ

Дело направили на пересмотр.

Определение № 305-ЭС23-29925 от 4 июня 2024 года по делу № A41-2377/2023

# ОСОБО ЦЕННЫЕ СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ НУЖДАЮТСЯ В ОСОБОЙ ЗАЩИТЕ

## ⌚ ИСТОРИЯ

Газовая компания присоединяла к сети склад предпринимателя в Московской области и решила проложить газопровод по землям совхоза. Она объяснила, что другой маршрут невозможен, потому что проходит в полосе отвода автодороги. Администрация удовлетворила ходатайство компании и установила публичный сервисный на 10 лет на территории около 1 Га сельскохозяйственных земель.

## 💼 СУТЬ ИСКА

Совхоз оспорил установление сервисного. Он указал, что газопровод хотят проложить по особо ценным мелиорируемым сельхозземлям. Нет расчётов наиболее целесообразного способа установления сервисного, нет проекта соглашения о переносе мелиоративных сооружений, нет проекта рекультивации земель.

Кроме того, колхоз настаивал, что есть другие маршруты для газопровода.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отклонили иск. Все документы в порядке, включая договор о подключении склада. Материалы дела подтверждают необходимость сервитута. Не доказано, что есть другие варианты размещения газопровода, а законодательство допускает его постройку на мелиорируемом земельном участке.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Проигнорирован такой принцип земельного законодательства, как приоритет сохранения ценных земель сельхозназначения. Надо учитывать, что ряд норм ограничивает сервитут на таких землях (п. 11 ст. 23, подп. 1 ст. 39.37, ст. 42 ЗК РФ). Суды не оценили доводы совхоза о том, что в деле не хватает необходимых документов, а ведь они нужны по закону.

Что касается вопроса о том, возможно ли провести газопровод другим путём или нет — здесь можно было бы назначить судебную экспертизу или получить заключение лица, обладающего специальными познаниями.

 ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение в части встречного иска.

Определение № [305-ЭС23-29621](#) от 13 мая 2024 года по делу № [A41-83261/2022](#)

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

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

