

ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА ИЮНЬ 2024 ГОДА

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

ДВОЙНЫЕ УБЫТКИ АРЕНДАТОРА В СПОРЕ О ЗАТОПЛЕННОМ ОФИСЕ

ИСТОРИЯ

Фирма «ТК Дженерал Инжиниринг» арендовала офисное помещение в доме под управлением УК «Соколиная Гора». С ней арендатор заключил договор на содержание и ремонт общего имущества. Однако, когда в марте 2022 года произошло затопление арендованного помещения, управляющая компания не предприняла никаких действий для устранения его последствий.

СУТЬ ИСКА

«ТК Дженерал Инжиниринг» обратилось в суд с иском о взыскании убытков, вызванных неоднократными затоплениями арендуемого помещения из-за прорывов общедомовых труб. В состав требований компании вошли расходы на ремонт, арендные платежи за поврежденное помещение, а также расходы истца по замещающему договору аренды другого офиса, который пришлось заключить на время устранения недостатков.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

АСГМ, а затем апелляция и кассационный суды удовлетворили иск, взыскав с управляющей компании убытки в размере 57,17 млн руб. Три инстанции согласились с тем, что залив произошел по вине УК, которая не исполнила взятые на себя обязательства. Доводы последней о том, что истец мог расторгнуть договор аренды, суды отклонили — сохранение договорных отношений является правом истца, и он не обязан отказываться от него.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Экономколлегия указала на необоснованное взыскание двойной арендной платы: УК пришлось компенсировать истцу плату как за поврежденное помещение, так и за другое помещение, арендованное в тот же период у другого арендодателя. Это приводит к неосновательному обогащению истца и ставит его в значительно более выгодное положение, чем в ситуации, в которой затопления не произошло. Возмещение убытков должно восстанавливать имущественный интерес потерпевшего в том виде, который был до инцидента.

ИТОГ

Дело направили на пересмотр — суду предстоит пересчитать размер убытков.

Определение № 305-ЭС24-3082 от 26 июня по делу № А40-278801/2022

КТО МОЖЕТ ПОДАТЬ ИСК В ИНТЕРЕСАХ ЖИЛЬЦОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ИСТОРИЯ

В конце 2020 года суд признал за жильцами многоквартирного дома право общей долевой собственности на нежилое помещение. Ранее оно принадлежало только фирме «Ссуды и инвестиции». Правда, ни это решение, ни последующая регистрация права не помогли «выселить» компанию из помещения — она освободила его только в 2022 году.

СУТЬ ИСКА

Вскоре после этого жильцы решили взыскать с проигравшей компании 11,2 млн руб. неосновательного обогащения за пользование помещениями и 1,1 млн руб. процентов. Иск подала председатель совета МКД, которую общее собрание собственников наделило соответствующими правами.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали в иске, ведь в спорный период многоквартирным домом управляла организация «Жилищник Басманного района», а собственники тогда не избрали способ управления. Поэтому именно УК, а не председатель совета, могла подать иск о взыскании платы. При этом УК, привлеченная к процессу как третье лицо, не поддержала иски требования. А значит, удовлетворение иска не восстановит нарушенные права собственников.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Общее собрание вправе наделить полномочиями по распоряжению имуществом и представлению интересов кого угодно, а не только УК, напомнил ВС. Поэтому в случае, когда управляющая компания, наделенная полномочиями представлять интересы собственников, бездействует или действует во вред интересам собственников помещений в МКД, представлять их интересы может лицо, наделенное соответствующими полномочиями общим собранием.

ИТОГ

ВС вернул иск в суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

Определение № 305-ЭС23-27085 от 11 июня по делу № А40-182262/2022

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ЗАЩИТИЛИ ОТ ПРИТЯЗАНИЙ ГОРОДСКИХ ВЛАСТЕЙ

ИСТОРИЯ

Нежилое помещение на первом этаже многоквартирного дома с 2012 года находилось во владении и пользовании ТСЖ. Через несколько лет застройщик дома договорился с чиновниками о том, что помещение перейдет в собственность города. Оспорить это решение жильцы не смогли.

В 2021 году ГУП Москвы «Центр управления городским имуществом» инициировал спор об истребовании помещения у жильцов, но проиграл из-за пропущенных сроков давности.

СУТЬ ИСКА

В 2023 году последовал новый иск от ГУП, негативный — заявитель потребовал обеспечить ему беспрепятственный проход и устранить препятствие для пользования помещением.

 **ПОЗИЦИЯ СУДОВ**

Нижестоящие инстанции разошлись в оценке ситуации. АСГМ решил, что заявленные предприятием требования направлены на преодоление судебного акта по первому судебному спору.

Апелляция и кассация, напротив, удовлетворили иск: у ТСЖ нет правовых оснований занимать спорное помещение, поэтому нужно обеспечить собственнику свободный проход и возможность использования.

 **ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА**

Проверочные инстанции ошиблись, применив нормы о негативном иске, который предназначен для защиты собственника, уже владеющего имуществом. В данном случае ни город Москва, ни ГУП никогда не владели спорным помещением. Кроме того, суды проигнорировали предыдущее решение по виндикационному иску предприятия.

При наличии решения об отказе в виндикации иске из-за пропуска срока исковой давности сторона не может подать негативный иск, подчеркнул ВС.

 **ИТОГ**

ВС отменил судебные акты апелляции и кассации. Спорное помещение останется в пользовании собственников жилья.

Определение [№ 305-ЭС24-4471](#) от 21 июня по делу [№ А40-35024/2023](#)

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

ОТСУТСТВИЕ РАЗРЕШЕНИЯ — НЕ ПОВОД ДЛЯ СНОСА ЗДАНИЙ

 **ИСТОРИЯ**

В 2015 году Ч. построила на своем земельном участке в городе Сочи двухэтажный жилой дом, который был зарегистрирован в ЕГРН. Позднее на участке появился еще один объект — двухэтажное здание в стадии строительства. В 2021 году администрация города Сочи провела проверку и выявила, что жилой дом фактически является трехэтажным, а разрешение на строительство отсутствует.

СУТЬ ИСКА

Администрация города Сочи обратилась в суд с требованием признать оба объекта недвижимости самовольными постройками и снести их.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска, основываясь на заключении судебной строительно-технической экспертизы, которая подтвердила, что постройки не угрожают жизни и здоровью граждан и не нарушают права третьих лиц.

Суд апелляционной инстанции отменил решение и принял новое — о сносе построек. Объекты возведены без разрешительной документации, а потому их следует признать самовольными постройками. Кассация с этим согласилась.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд обратил внимание на ошибки проверочных инстанций. Во-первых, они не учли, что на момент рассмотрения дела законодательство не требовало получения разрешения на строительство и акта ввода в эксплуатацию для объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Во-вторых, они необоснованно отклонили заключение экспертизы и не назначили новую. В-третьих, никак не подтвердили вывод о том, что постройки создают угрозу жизни или здоровью других граждан.

ИТОГ

ВС вернул спор на новое рассмотрение в апелляцию — ей предстоит решить судьбу спорных построек.

Определение № 18-КГ24-55-К4 от 11 июня

КТО ОТРЕМОНТИРУЕТ ЗДАНИЕ, ПРИЗНАННОЕ КУЛЬТУРНЫМ НАСЛЕДИЕМ

ИСТОРИЯ

В Перми есть Дом купца Петра Попова. Это здание признано объектом культурного наследия. Сегодня это здание поделено на множество жилых и нежилых помещений, которые принадлежат разным лицам. По мнению местных чиновников, дом находится в неудовлетворительном состоянии.

СУТЬ ИСКА

Госинспекция по охране объектов культурного наследия Пермского края предъявила иск об обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия. Ответчиками по нему выступили двое предпринимателей и один жилец дома.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции удовлетворили иск. Они исходили из того, что собственниками указанного здания объекта культурного наследия являются владельцы помещений в нем. И именно они нарушили требования в области охраны объектов культурного наследия.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС нашел в этом деле сразу несколько ошибок. Так, судам следовало выяснить, кто является фактическим собственником дома как единого объекта культурного наследия. Вместо этого суды определили собственников отдельных помещений в здании, что противоречит охранному законодательству. Кроме того, они не проверили довод одного из ответчиков, который, по его утверждению, не получал охранное обязательство. Наконец, суды не объяснили, почему применили нормы о солидарной ответственности собственников лишь части помещений дома.

ИТОГ

ВС направил дело на новое рассмотрение. Суду первой инстанции предстоит выяснить, кому принадлежат другие помещения в здании, а также рассмотреть вопрос о мере и форме ответственности ответчиков — она точно не должна быть солидарной.

Определение [№ 44-КГ24-8-К7](#) от 25 июня

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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

