

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

КОМПЕНСАЦИЯ НЕОСНОВАТЕЛЬНОГО ОБОГАЩЕНИЯ ПРИ НЕСОСТОЯВШЕЙСЯ ПРОДАЖЕ

ИСТОРИЯ

В 2020 году два собственника земельных участков заключили договор купли-продажи с покупателем. Покупатель получил участки, право собственности зарегистрировали, но он так и не оплатил полную стоимость, несмотря на предоставленную рассрочку. В итоге продавцы расторгли договор и вернули себе землю.

СУТЬ ИСКА

Затем они подали иск о взыскании неосновательного обогащения за период пользования землей и упущенной выгоды, утверждая, что покупатель сдавал землю в аренду по заниженной цене. Продавцы требовали взыскать с покупателя 25 млн рублей неосновательного обогащения и 12 млн рублей упущенной выгоды, так как покупатель пользовался земельными участками более полутора лет после заключения договора, но не оплатил их полную стоимость.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды отклонили иск продавцов. Они указали, что после регистрации перехода права собственности покупатель владел участками на законных основаниях, а продавцы утратили право ими распоряжаться. Также суды отметили, что при расторжении договора стороны не предусмотрели обязанность покупателя компенсировать пользование участками и не установили мер ответственности за это.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд не согласился с позицией нижестоящих судов. Он указал, что неисполнение обязательства не должно приводить к некомпенсируемым потерям для продавца, и напомнил о принципах добросовестности и симметрии выгод и невыгод.

Экономколлегия отметила: суды не учли доводы продавцов о том, что они лишились возможности сдать землю в аренду по более выгодной цене из-за действий покупателя. Еще нужно было оценить поведение покупателя, который не мог оплатить землю, но и не возвращал ее продавцам.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определение № 305-ЭС24-318 от 10 июля по делу № A40-222783/2022

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И КОНФЛИКТ СИСТЕМ КООРДИНАТ

ИСТОРИЯ

Под зданием апартamentов и машино-мест Loft Studio 8 сформировали земельный участок. Западная граница участка Loft Studio 8 должна проходить по линии исторического железобетонного забора, который отделял территорию от соседнего участка. Однако по данным ЕГРН граница проходила иначе, в результате чего часть земли фактически использовалась собственниками Loft Studio 8, но юридически относилась к участку ЖК «Триумф-Палас».

СУТЬ ИСКА

Предприниматель Александр П. и товарищество собственников недвижимости «Студия 8» требовали установить границы участка под зданием комплекса апартamentов Loft Studio 8 в соответствии с линией исторического железобетонного забора. Ответчик – ТСЖ «Триумф-Палас» соседнего жилого комплекса – возражал против этого.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды согласились восстановить площадь участка. Но кассация отменила решения нижестоящих судов, указав, что истец не является собственником земельного участка, границы которого он просит установить. Предприниматель вправе инициировать процедуру предоставления земельного участка, предусмотренную земельным законодательством.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд отметил, что участок под Loft Studio 8 относится к публичной собственности с границами в единой госсистеме координат, тогда как смежный участок находится в частной собственности с границами в местной системе координат. Это делает невозможным разрешение спора в административном порядке.

А истец является участником общей долевой собственности и имеет право на приобретение в собственность или в аренду земельного участка, необходимого для использования здания.

ИТОГ

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

Определение № 305-ЭС24-4547 от 31 июля по делу № А40-36896/2021

ВС ЗАЩИТИЛ КОМПАНИИ ОТ ШТРАФОВ ЗА ПРИСТРОЙКИ

ИСТОРИЯ

Госинспекция по контролю за использованием московской недвижимости оштрафовала компанию «Бизнес комплекс на Русаковской» за нарушение условий пользования землей, арендованной у города: вместо эксплуатации существующих зданий они возвели на участках пристройки. При этом у компании не было необходимых разрешений и согласований для строительства. Размер штрафа составил 15 млн руб.

СУТЬ ИСКА

Компания обжаловала штраф в судебном порядке. Основным доводом истца стало указание на тот факт, что пристройка создана и зарегистрирована еще до создания его юридического лица. То есть, объект приобретен уже в таком виде.

 **ПОЗИЦИЯ СУДОВ**

На первом круге рассмотрения компания одержала победу. Но затем АС Московского округа отменил решения. Как указала кассация, правоотношения являются длящимися, а КоАП г. Москвы запрещает использовать земельный участок с объектом самовольного строительства.

При новом рассмотрении все три инстанции отказали фирме в заявленных требованиях. Таким образом, штраф признали законным.

 **ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА**

Верховный суд отметил, что наличие права собственности на пристройку исключает состав административного правонарушения.

Кроме того, суды не учли решение АСГМ по другому делу, в котором установили, что спорная пристройка не является самовольной постройкой и общество имеет на нее право собственности.

 **ИТОГ**

ВС отправил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Такое же решение принято по [делу](#) «Корпоративного центра Икс 5» с похожими обстоятельствами, которое рассмотрели в тот же день.

Определение [№ 305-ЭС23-27073](#) от 9 июля по делу [№ А40-63720/2022](#)

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА ОСОБО ОХРАНЯЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

 **ИСТОРИЯ**

Застройщик «Союз» хотел построить многоквартирный дом в Новосибирской области. Мэрия Новосибирска отказала в выдаче разрешения, так как участки находились в особо охраняемой природной территории — лесном парке «Заельцовский бор».

Кроме того, вид разрешенного использования (ВРИ) участков, на которых планируется возводить строение, — «Общественное питание»: он не допускает строительство жилых домов.

СУТЬ ИСКА

Компания оспорила отказ в суде и потребовала признать незаконным отказ в выдаче разрешения на строительство.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций признали решение мэрии незаконным. Они указали, что компания подала все необходимые документы, а текущий вид разрешенного использования участков не препятствовал выдаче разрешения. Также на момент обращения компании участки не были включены в рекреационную зону.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд отменил решения нижестоящих судов. Он подтвердил, что нахождение участков в рекреационной зоне исключает возможность их застройки. ВРИ участка проверяется на дату выдачи разрешения, а не на дату выдачи плана. ВС заключил, что застройка на территории охраняемой территории нарушит правовой режим особой охраны лесного парка.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определение [№ 304-ЭС24-4763](#) от 23 июля по делу [№ А45-6000/2023](#)

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

КАК И В КАКИЕ СРОКИ РАССМАТРИВАТЬ ИСК О ДЕПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ИСТОРИЯ

Районная администрация в Крыму выдала разрешение на составление проекта землеустройства, а затем утвердила его и передала участок в собственность гражданину. Первый собственник продал участок. Участок поставили на кадастровый учет в РФ, а вскоре он перешел к нынешнему собственнику.

СУТЬ ИСКА

Вскоре после последней смены собственника прокуратура обратилась в суд с иском о признании недействительными распоряжений о выделении участка и истребовании его в госсобственность.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций удовлетворили требования прокуратуры, посчитав, что участок незаконно выбыл из государственной собственности из-за превышения полномочий районной администрацией при его предоставлении. Еще суды посчитали, что общий срок давности в таком споре не применяется.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд не согласился с позицией нижестоящих судов. Он указал, что к моменту приобретения участка нынешним собственником право собственности продавца было подтверждено государственной регистрацией, и добросовестный приобретатель имел право полагаться на эти сведения.

Также Верховный суд не согласился с отказом в применении исковой давности. На требования об истребовании недвижимости распространяется общий срок исковой давности, который начинает течь с момента, когда исполнительный орган узнал или должен был узнать о нарушении права и выбытии недвижимости из государственной собственности.

ИТОГ

ВС направил дело на новое рассмотрение. Суду первой инстанции предстоит правильно посчитать срок исковой давности и оценить «разумность и осмотрительность» действий российских властей Крыма.

Определение № 127-КГ24-4-К4 от 30 июля

ОТСУТВИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НЕ ДЕЛАЕТ ПОСТРОЙКУ САМОВОЛЬНОЙ

ИСТОРИЯ

Земельный участок предоставили в аренду для размещения объектов делового назначения. Затем вид разрешенного использования участка изменили на индивидуальное жилищное строительство. Ф. получила разрешение на строительство индивидуального жилого дома. Администрация отменила разрешение на строительство, но Ф. зарегистрировала право собственности на построенный дом.

СУТЬ ИСКА

Администрация обратилась в суд с требованием признать дом самовольной постройкой и снести его.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций удовлетворили требования администрации. Они посчитали, что дом возвели на участке, не предназначенном для жилищного строительства, и без действующего разрешения на строительство.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Изменение вида разрешенного использования участка оформили должным образом, а на момент начала строительства имелось действующее разрешение. Отмена разрешения на строительство не делает автоматически постройку самовольной. Еще судьи обратили внимание на вступившее в силу постановление об отмене разрешения на строительство признали незаконными, которое имеет преюдициальное значение.

ВС напомнил: для признания постройки самовольной необходимо установить ее несоответствие требованиям безопасности, нарушение градостроительных норм при строительстве, а также возможность нарушения прав других лиц.

ИТОГ

Верховный суд отменил решения нижестоящих судов и направил спор на пересмотр в первую инстанцию.

Определение № 18-КГ24-65-К4 от 9 июля

ВЫДЕЛЕНИЕ УЧАСТКА ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО ПОСЛЕ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ

ИСТОРИЯ

К., будучи одним из долевых собственников участка, решила досрочно расторгнуть договор аренды земли — по договору право о пересмотре договора появлялось у нее каждые семь лет. Арендатор, общество «Золотой колос», этого не хотел. К. попробовала выделить свою долю в находящемся в аренде участке. Она подготовила проект межевания, но получила возражения от арендатора. Несмотря на это, она направила заявление о расторжении договора, которое фирма отклонила.

СУТЬ ИСКА

К. обратилась в суд с иском о досрочном расторжении договора аренды земельного участка. Она попросила выделить ей участок в счет ее доли в праве общей собственности.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды разошлись в оценке спора. Первая инстанция расторгла договор аренды, но оставила без рассмотрения требование о выделе участка, ссылаясь на несоблюдение досудебной процедуры. С этим позднее согласилась кассация.

Апелляция полностью отказала К. в иске. Решение о расторжении договора должно приниматься общим собранием участников долевой собственности, а также на отсутствие доказательств проведения процедуры выдела участка, подчеркнул суд.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Для решения таких споров требуется решение общего собрания участников долевой собственности, а также соблюдение процедуры выдела земельного участка, подчеркнул ВС.

В данном случае решение о досрочном расторжении договора аренды не было принято общим собранием участников долевой собственности, что является нарушением закона, указали судьи.

 ИТОГ

Верховный суд отменил постановление кассационной инстанции и засилил решение апелляционного суда. Таким образом, иск о расторжении договора аренды останется без удовлетворения.

Определение № 18-КГ24-80-К4 от 16 июля

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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

