

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

КАК СНЯТЬ ЗАЛОГОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ИСТОРИЯ

В 2004 году Министерство имущественных отношений Московской области заключило договор аренды земельного участка с ООО «Римэка» сроком на 49 лет для многоэтажного строительства. Позднее права арендодателя перешли к администрации городского округа Балашиха. В 2015-2022 годах фирма передала право аренды земельных участков в залог нескольким банкам и компаниям. В 2021 году суд расторг договор аренды из-за нарушений со стороны «Римэка».

СУТЬ ИСКА

Администрация обратилась в суд с требованием признать отсутствующими обременения в виде ипотеки на 21 земельный участок и исключить из ЕГРН 92 записи об обременениях, ссылаясь на прекращение залога в связи с расторжением аренды.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций удовлетворили иск администрации. Они руководствовались нормами Гражданского и Земельного кодексов, законом об ипотеке и пришли к выводу, что залог прекратился в связи с расторжением договора аренды земельных участков.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд не согласился с решениями нижестоящих судов. Они не учли особенности прекращения залога по договорам участия в долевом строительстве. Согласно закону о долевом строительстве, такой залог имеет приоритет перед общими положениями о залоге и не прекращается автоматически при расторжении договора аренды земельного участка.

 ИТОГ

Верховный суд отменил решения нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Он поручил исследовать обстоятельства исполнения договоров долевого участия и установить законные основания для прекращения обременений земельных участков по этим договорам.

Определение № 305-ЭС24-7798 от 10 июля по делу № А41-91013/2022

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

НАПОМИНАНИЕ О РИСКАХ И УГРОЗАХ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК

 ИСТОРИЯ

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась в суд с иском к гражданке о сносе трех фундаментов на её земельном участке. Администрация утверждала, что постройки возведены без разрешительной документации и с нарушением градостроительных норм.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды по-разному оценили ситуацию. Изначально суд первой инстанции отказал в иске, посчитав, что постройки не нарушают существенно градостроительные нормы и не создают угрозы. Однако апелляционный суд занял противоположную позицию и удовлетворил иск, указав на отсутствие разрешительной документации и проекта для коммерческого объекта. Кассация поддержала.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

К требованиям о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан исковая давность не применяется, подчеркнул ВС. Однако такая необходимость должна быть подтверждена не только отсутствием разрешения, но и несоответствием требованиям безопасности или нарушением прав третьих лиц. Вывод суда о возможной угрозе от завершённых построек основан лишь на предположении, тогда как экспертиза установила безопасность существующих фундаментов.

ИТОГ

Верховный суд отменил решения апелляционной и кассационной инстанций и направил дело на новое рассмотрение в апелляционный суд.

Определение № 18-КГ24-87-К4 от 6 августа

СРОКИ ДАВНОСТИ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА УЧАСТОК

ИСТОРИЯ

Гражданка обратилась в суд с иском к администрации Феодосии о признании права собственности на земельный участок. Ещё в 2011 году ей было разрешено составление проекта землеустройства по отводу земельного участка, однако в решении была допущена ошибка в её имени. В 2020 году она подала заявление о предоставлении участка в собственность, но получила отказ из-за этой ошибки. После исправления ошибки в судебном порядке она повторно обратилась с заявлением в 2021 году, но ей снова отказали, указав на истечение срока подачи таких заявлений.

СУТЬ ИСКА

Истица просила признать за ней право собственности на земельный участок, аргументируя это тем, что срок подачи заявления был пропущен по уважительной причине и не по её вине.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суд первой инстанции удовлетворил иск. Но апелляция сослалась на пропуск срока подачи заявления и указала, что иск о признании права собственности является ненадлежащим способом защиты права. Кассационный суд поддержал позицию апелляционной инстанции.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС указал, что гражданину не может быть отказано в защите права только по формальным основаниям. Суд подчеркнул, что истица изначально обратилась в установленный законом срок, но получила отказ из-за опечатки в имени, которую смогла исправить только через суд. Во-вторых, при установленных обстоятельствах, если не выявлено иных оснований для отказа, иск о признании права собственности является наиболее эффективным способом судебной защиты нарушенного права.

 ИТОГ

ВС отменил решения апелляционной и кассационной инстанций и направил дело на новое рассмотрение в апелляционный суд

Определение № 127-КГ24-8-К4 от 6 августа

ПРАВИЛА ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ДОМОМ

 ИСТОРИЯ

Гражданин унаследовал жилой дом и хозяйственные постройки от своей бабушки, за которой ранее было признано право пользования земельным участком площадью 0,27 га. Он зарегистрировал право собственности на дом и участок, но позже его право собственности на участок было признано отсутствующим из-за наложения границ с соседним участком.

 СУТЬ ИСКА

Он обратился в суд с иском к Правительству Севастополя о признании права собственности на земельный участок и установлении его границ. Истец просил признать за ним право собственности на уточненный земельный участок площадью 1961 кв.м и установить его границы согласно новому межевому плану.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций отказали в удовлетворении иска. Они сослались на предыдущее решение суда, признавшее право собственности истца на участок отсутствующим, а также указали, что за бабушкой истца ранее признавалось только право пользования участком, а не право собственности. Суды также отметили, что истец не обращался в органы местного самоуправления с заявлением о предоставлении участка в собственность.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС в своем определении напомнил о правилах приобретения права собственности на землю под унаследованным домом:

- Оно возникает на основании права собственности на унаследованные здания.
- Решение госоргана о предоставлении участка не требуется.
- Для регистрации права достаточно свидетельства о праве на наследство на здания.

Судьи гражданской коллегии ВС обратили внимание, что нижестоящие суды не учли эти положения закона. Они также не оценили представленный истцом межевой план с новыми границами участка.

Суд отметил, что решение 2021 года не препятствует приобретению права собственности на участок с соблюдением границ соседних участков. Распоряжение об изъятии участка для госнужд также не лишает истца права оформить собственность, пока процедура изъятия не реализована.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определение № 117-КГ24-5-К4 от 20 августа

КТО ВОССТАНОВИТ ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ИСТОРИЯ

Камышинский городской прокурор Волгоградской области обратился в суд с иском в интересах неопределенного круга лиц к городской администрации Камышина и областному ТУ Росимущества. Он требовал обязать ответчиков разработать научно-проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия «Дом Якова Шнайдера», согласовать ее с уполномоченным органом и произвести работы по сохранению объекта.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций удовлетворили требования прокурора, возложив на ответчиков обязанности по разработке документации и проведению работ по сохранению объекта культурного наследия. Суды исходили из того, что собственники помещений в здании не принимают мер к сохранению объекта, а имеющиеся разрушения ведут к его уничтожению.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суды не выяснили, кто является собственником здания в целом, являющегося объектом культурного наследия. Они также не выяснили, образуют ли отдельные помещения в здании единую вещь, признанную объектом культурного наследия. Еще они не дали оценку отсутствию охранного обязательства на объект культурного наследия и не определили, какие обязанности возникают у собственника и владельцев в отсутствие такого обязательства.

Кроме того, решение суда содержит противоречивые выводы о возможности возложения обязанностей не только на собственника, но и на организацию, в оперативном управлении которой находится помещение. Наконец, суды не оценили правильность избранного прокурором способа защиты права и не учли, что ответчик не имеет лицензии на разработку научно-проектной документации, что делает решение суда неисполнимым.

ИТОГ

ВС направил дело на новое рассмотрение.

Определение [№ 16-КГ24-21-К4](#) от 27 августа

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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

