

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

В КАКОЙ СРОК МОЖНО ВЗЫСКАТЬ ПРОЦЕНТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

ИСТОРИЯ

Предприниматель владел долей в праве общей собственности на земельный участок под офисным зданием в Екатеринбурге. Общество единолично использовало этот участок для коммерческих целей (парковка, реклама, нестационарная торговля). Суд ранее взыскал с Общества в пользу Предпринимателя доходы, которые оно должно было извлечь при использовании участка за период с января 2010 по август 2019 года. Размер доходов определили на основании судебной экспертизы.

СУТЬ ИСКА

Предприниматель потребовал взыскать с Общества проценты за пользование чужими денежными средствами по ст. 395 ГК РФ. Проценты начислены на сумму взысканных ранее доходов за период с февраля 2010 по февраль 2023 года.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск полностью. Сочли, что срок исковой давности не пропущен, поскольку о возможности получения дохода и его размере истец узнал только из заключения судебной экспертизы от 31 августа 2022 года.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Не согласился с нижестоящими судами. Экспертиза служила лишь доказательством размера требований, а не открывала факт нарушения права. На требования о взыскании процентов распространяется общий трехлетний срок давности, который исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу. Проценты можно взыскать только за три года, предшествующих подаче иска.

 **ИТОГ**

Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение. Суду предписано применить срок исковой давности и взыскать проценты только за трехлетний период перед подачей иска.

Определение № 309-ЭС24-4683 от 17 сентября по делу № А60-7471/2023

КОМПЕНСАЦИЯ БЕЗ РЕГИСТРАЦИИ ПРИ КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ

 **ИСТОРИЯ**

Гаражно-строительный кооператив с 1987 года владел нежилым помещением (комната охраны и подсобное помещение) в Москве. В 2015 году суд установил факт добросовестного, открытого и непрерывного владения этим помещением как своим собственным.

В 2021 году власти Москвы приняли решение о комплексном развитии территории, где находилось помещение. В 2022 году кооператив обратился в уполномоченные органы с заявлением об учете его прав на помещение и выплате возмещения за изъятие, но денег так и не получил. Гараж в итоге снесли.

 **СУТЬ ИСКА**

Кооператив обратился в суд с требованием о взыскании с государственного казенного учреждения «Управление подготовки территорий» 1,23 млн руб. в качестве возмещения за изъятое и снесенное помещение.

 **ПОЗИЦИЯ СУДОВ**

Отказали в удовлетворении иска. Посчитали, что кооператив не имеет права на возмещение, поскольку помещение не было поставлено на кадастровый учет, право собственности не зарегистрировано в ЕГРН, а земельный участок не был предоставлен в аренду.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

По мнению ВС, отсутствие регистрации права в ЕГРН не может лишать правообладателя возмещения при изъятии имущества. Закон допускает принятие решения об изъятии даже в отношении объекта, не стоящего на кадастровом учете. При этом вступившее в силу решение суда 2015 года об установлении факта владения имеет преюдициальное значение и обязательно для всех органов власти.

ВС также отметил, что кооператив надлежащим образом выполнил требования закона, уведомив органы власти о своих правах на помещение. Более того, после фактического сноса помещения кооператив утратил возможность поставить его на кадастровый учет.

ИТОГ

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

Определение № [305-ЭС24-6841](#) от 24 сентября по делу № [А40-6377/2023](#)

В КАКОЙ СРОК ВЛАСТИ МОГУТ ПОТРЕБОВАТЬ КОНСЕРВАЦИИ МЕСТОРОЖДЕНИЯ

ИСТОРИЯ

Фирма владела лицензией на добычу глин Тиздарского месторождения в Краснодарском крае до 2025 года. В 2011 году действие лицензии досрочно прекратили, обязав общество провести мероприятия по консервации объекта. В 2017 году общество признали банкротом. Объект так остался без консервации по сей день.

СУТЬ ИСКА

Министерство природных ресурсов Краснодарского края потребовало обязать общество в течение шести месяцев провести консервацию горной выработки, а также взыскать судебную неустойку в размере 1000 рублей за каждый день неисполнения решения суда.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в удовлетворении иска. Суды решили, что истек трехлетний срок исковой давности, поскольку министерство обратилось в суд через 11 лет после прекращения лицензии. Также суды указали на отсутствие доказательств осмотра участка после 2011 года и невозможность рассмотрения спора из-за банкротства общества.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Обязанность по консервации объекта недропользования сохраняется за пользователем до полного исполнения, так как связана с безопасностью населения и охраной окружающей среды. Закон о недрах не устанавливает срок давности для таких требований, а общий срок исковой давности из ГК РФ неприменим, поскольку отношения носят публично-правовой характер. По аналогии закона следует применять двадцатилетний срок из закона об охране окружающей среды.

Банкротство общества не освобождает его от обязанности провести консервацию. Судам следовало обратить внимание фактическое состояние объекта и возможность выполнения обществом его обязательств.

ИТОГ

Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Определение № 308-ЭС24-3980 от 20 сентября по делу № А32-23477/2023

КАК ВЗЫСКАТЬ ДОЛГ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА УЧАСТОК С СОАРЕНДАТОРА

ИСТОРИЯ

Компании «Офис-1» и «Трест МРСМ» арендовали у города земельный участок под офисным зданием. В 2004 году «Офис-1» продал часть помещений в здании компании «Текстон». В 2014 году стороны заключили соглашение, по которому «Текстон» обязался возмещать «Офис-1» и «Тресту МРСМ» 21,02% их расходов на аренду земли — пропорционально площади своих помещений. С марта 2020 по октябрь 2021 года «Текстон» перестал вносить эти платежи.

СУТЬ ИСКА

«Офис-1» и «Трест МРСМ» потребовали взыскать с «Текстона» неосновательное обогащение в размере невыплаченных компенсаций за аренду земли. «Текстон» предъявил встречный иск о взыскании переплаты по ранее внесенным платежам.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в удовлетворении обоих исков. Сочли, что договор аренды земли и соглашение о компенсациях прекратились 16 августа 2019 года из-за истечения срока аренды. Поэтому требования за период после этой даты необоснованны.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС не согласился с нижестоящими судами. При покупке помещений к «Текстону» перешло право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и у прежнего собственника. Использование земли является платным, напомнил суд.

«Офис-1» и «Трест МРСМ» платили арендную плату за весь участок до октября 2021 года, а «Текстон» не представил доказательств ни самостоятельной оплаты своей части, ни возмещения расходов истцам. Суды также не проверили довод «Текстона» о признании «Офис-1» наличия переплаты по предыдущим платежам.

ИТОГ

Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение. Суду предписано проверить все обстоятельства, включая факт признания переплаты.

Определение № 305-ЭС24-6299 от 19 сентября по делу № А40-133815/2022

ПОЧЕМУ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ПРИЗНАЮТ ДАЖЕ ЕСЛИ НЕ БЫЛО РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

ИСТОРИЯ

Застройщик без разрешения построил многоквартирный дом на своем земельном участке. С 2014 года фирма неоднократно обращалась за получением разрешения на строительство, но получала отказы. В 2022 году суд отказал администрации города в требовании снести этот дом, признав, что постройка безопасна и её снос невозможен без ущерба для соседних зданий.

СУТЬ ИСКА

Компания потребовала признать право собственности на самовольно построенный незавершенный 14-этажный жилой дом, расположенный на принадлежащем ей земельном участке.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в удовлетворении иска из-за недобросовестного поведения компании. Суды сочли, что компания, будучи профессиональным участником строительного рынка, вела строительство несмотря на предписания о его прекращении и привлечение к административной ответственности.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Право собственности на самовольную постройку может быть признано, если единственным нарушением является отсутствие разрешений, за получением которых застройщик принимал надлежащие меры. Суды не установили, что компания обращалась за разрешениями лишь для вида.

Более того, ранее суд уже отказал в сносе этого дома, признав его безопасным. Отказ в признании права собственности на часть многоквартирного дома при невозможности его сноса недопустим

ИТОГ

Спор вернули на новое рассмотрение в первую инстанцию. Суду предписано оценить все обстоятельства и при необходимости назначить строительно-техническую экспертизу.

Определение № [302-ЭС24-9662](#) от 7 октября по делу № [А33-18699/2022](#)

О СНОСЕ ПРИЗНАННЫХ ПОСТРОЕК И СУДЕБНОЙ НЕУСТОЙКЕ

ИСТОРИЯ

В 2019 году суд признал за Я. право собственности на четыре пятиэтажных спальных корпуса и пять объектов незавершенного строительства на участке с разрешенным использованием «для размещения парка аттракционов». В 2020 году вид использования участка изменили на «спорт».

Позже администрация города обратилась в суд с требованием признать объекты самовольными постройками и снести их, поскольку участок вошел в состав особо охраняемой природной территории, а здания построены с нарушениями.

СУТЬ ИСКА

Помимо сноса построек, чиновники попросили суд взыскать судебную неустойку в размере 100 000 руб. в день за неисполнение решения. Ответчик подал встречный иск о признании права собственности на объекты.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск администрации. Посчитали, что объекты построены с нарушением градостроительных норм, не подключены к инженерным сетям и расположены на особо охраняемой природной территории, где запрещено капитальное строительство.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС не согласился с нижестоящими судами. Снос здания это крайняя мера, которая должна быть соразмерна нарушению и применяться только когда невозможно иное устранение нарушений. Суды не оценили, можно ли устранить нарушения иным способом, не исследовали, когда именно изменилось назначение участка и был установлен особый режим территории.

Кроме того, суды проигнорировали, что право на часть объектов уже было признано решением суда 2019 года. Пятидневный срок на снос девяти зданий и неустойка в 100 000 руб. в день явно несоразмерны и невыполнимы.

 **ИТОГ**

Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение. Суду предписано определить, какие изменения претерпели объекты с 2019 года, оценить возможность устранения нарушений без сноса и установить разумные сроки исполнения решения.

Определение № 18-КГ24-114-К4 от 24 сентября 2024 года

КАК ЗАЩИТИТЬ ПОСТРОЕННЫЙ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ МАГАЗИН ОТ СНОСА

 **ИСТОРИЯ**

К. получила в собственность земельный участок и в 2021 году получила разрешение на изменение вида его использования под магазины. Она построила на участке здание магазина без разрешения на строительство. Местные чиновники такой маневр не оценили и обратились в суд.

 **СУТЬ ИСКА**

Администрация требовала снести здание магазина как самовольную постройку из-за отсутствия разрешения на строительство. К. во встречном иске попросила признать право собственности на здание, указывая, что оно соответствует всем нормам и не нарушает ничьих прав.

 **ПОЗИЦИЯ СУДОВ**

Суд первой инстанции отказал в сносе и признал право собственности, основываясь на экспертизе, подтвердившей безопасность здания.

Апелляционный суд отменил это решение и постановил снести здание, указав на превышение допустимого процента застройки участка и отсутствие разрешения на строительство. Кассация подтвердила.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС не согласился с апелляционным судом. По экспертизе застройка участка составляла 57% при допустимых 60%. Единственным нарушением было отсутствие разрешения на строительство, но это само по себе не может быть основанием для сноса. Снос является крайней мерой и должен быть соразмерен нарушению. Для решения вопроса о сносе суд должен установить, что постройка опасна или нарушает права третьих лиц. Апелляционный суд этого не сделал и формально подошел к делу.

ИТОГ

Спор вернули на новое рассмотрение в апелляционную инстанцию. Суду предписано исследовать все значимые обстоятельства, в том числе безопасность постройки и соблюдение прав третьих лиц.

Определение № 18-КГ24-81-К4 от 24 сентября

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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

