

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА ПРЕРЫВАЕТ ИСКОВУЮ ДАВНОСТЬ ПО ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ АРЕНДЫ

### ИСТОРИЯ

В 2014 году фирма стала владельцем здания в Москве. В 2019 году она заключила договор аренды земли под этим зданием с городским департаментом. Договор предусматривал начисление платы с момента регистрации права на здание (с 2014 года). Однако фирма не платила аренду, и в 2021 году заключили новый договор.

### СУТЬ ИСКА

Департамент имущества Москвы потребовал взыскать около 10 млн руб. долга по аренде за 2014-2021 годы и 1,4 млн руб. пеней. Фирма заявила о пропуске срока исковой давности по требованиям до 2019 года.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции частично поддержали фирму. Они решили, что условие договора 2019 года о начислении платы с 2014 года не прерывает срок давности. По их мнению, в договоре указали только период начисления платы, а не признание долга.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд не согласился с таким подходом. Он указал:

- В договоре 2019 года стороны четко определили размер платы за все предыдущие периоды.
- Это подтверждает признание долга и прерывает срок давности.
- После этого срок должен начаться заново.
- Нужно проверить, почему договор не зарегистрировали и кто в этом виноват.

 ИТОГ

Дело отправили на новое рассмотрение. Судам предстоит разобраться, кто отвечал за регистрацию договора и почему она не состоялась.

Определение № 305-ЭС24-10440 от 15 октября по делу № А40-29318/2022

## РОСРЕЕСТР СОЗДАЛ СПОР О ПРАВЕ ТАМ, ГДЕ ЕГО НЕ БЫЛО

 ИСТОРИЯ

Компания продала машино-место физлицу через представителя по доверенности. При регистрации перехода права Росреестр ошибочно указал в ЕГРН собственником не покупателя, а его представителя. Продавец попросил исправить техническую ошибку, но получил отказ.

 СУТЬ ИСКА

Продавец потребовал признать отказ в исправлении технической ошибки незаконным. Также он просил признать отсутствующим право представителя на машино-место и восстановить свое право собственности.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций отказали в иске. По их мнению, продавец выбрал неверный способ защиты права, поскольку речь идет о споре о праве, который нельзя разрешить путем исправления технической ошибки.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нет никаких оснований говорить о споре о праве. По документам собственником должен быть покупатель, а не его представитель. Ни покупатель, ни представитель не оспаривают это. Росреестр просто внес в ЕГРН неверные данные.

Это техническая ошибка, которую регистратор должен был исправить сам. Вместо этого он искусственно создал спор о праве, чтобы уйти от ответственности за ошибку.

## ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение. При этом суды должны оценить и другие обстоятельства: имущество не передано, деньги не уплачены, покупатель не проявляет интереса к сделке.

Определение № 305-ЭС24-9549 от 17 октября по делу № А40-191216/2023

## ОТКАЗ РОСРЕЕСТРА ПРИВЕЛ К УБЫТКАМ ИЗ-ЗА ПОВЫШЕННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### ИСТОРИЯ

Предприниматель получил по договору цессии право требования к Росреестру на возмещение убытков. Первоначальный кредитор (физлицо) взяла в аренду участок для завершения строительства дома, но из-за незаконного отказа Росреестра в регистрации права на построенный дом была вынуждена платить повышенную арендную плату (31,5% вместо 0,1% от кадастровой стоимости).

### СУТЬ ИСКА

Предприниматель потребовал взыскать с Росреестра убытки в размере разницы между фактически уплаченной арендной платой и той, что арендатор платил бы при своевременной регистрации права на дом. Также он просил взыскать проценты по ст. 395 ГК РФ.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций отказали в иске. Они решили, что отсутствует связь между действиями Росреестра и убытками, поскольку арендная плата определена договором. По их мнению, нельзя уступить будущее требование о возмещении вреда, а проценты на сумму вреда не начисляются.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Росреестр обязан возместить вред, причиненный незаконным отказом в регистрации права. Размер убытков - это разница между повышенной и обычной арендной платой. Принцип предпринимательского риска не исключает ответственность госоргана за противоправные действия. Требование о возмещении вреда возникло до уступки и могло быть передано. На сумму вреда начисляются проценты после вступления судебного акта в силу.

 ИТОГ

Дело направлено на новое рассмотрение. Судам предстоит проверить расчет убытков.

Определение № 305-ЭС24-11911 от 15 октября по делу № А40-98732/2023

## СПОР О ВСТУПЛЕНИИ В АРЕНДУ РАССМАТРИВАЕТ СУД ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ УЧАСТКА

 ИСТОРИЯ

Департамент имущества Москвы потребовал понудить петербургский кооператив заключить соглашение о вступлении в договор аренды московского земельного участка. Московский арбитражный суд передал дело по месту нахождения ответчика в Санкт-Петербург.

 СУТЬ ИСКА

Департамент подал иск в Москве, полагая, что дело подсудно суду по месту нахождения участка, так как касается прав на недвижимость. Суды решили, что требование имеет обязательственный характер и дело должно рассматриваться по месту нахождения ответчика.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Дело подлежит рассмотрению в Москве, поскольку:

- Требование направлено не только на понуждение к заключению соглашения, но и на регистрацию права аренды
- Возникновение права аренды создаст обременение прав собственника участка
- Регистрационные действия будут совершаться по месту нахождения недвижимости
- Все дела, где требуется госрегистрация прав на недвижимость, рассматриваются по месту ее нахождения

 ИТОГ

Определение о передаче дела в Санкт-Петербург отменено. Дело направлено на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определение № 305-ЭС24-9309 от 22 октября по делу № А40-257853/2023

## МОЖНО ДОСТРОИТЬ ОБЪЕКТ, НЕСМОТРЯ НА ИЗМЕНЕНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

### ИСТОРИЯ

Компания в 2012 году получила в аренду участок для строительства спортивно-развлекательного комплекса. В 2016 году получила разрешение на строительство и возвела объект на 85%. В 2018 году в правила землепользования внесли изменения, исключившие возможность строительства таких объектов в этой зоне. Администрация отказала в выдаче разрешения на завершение строительства.

### СУТЬ ИСКА

Компания оспорила отказ администрации в выдаче разрешения на завершение строительства спортивно-развлекательного комплекса. Чиновники сочли, что объект не соответствует новым видам разрешенного использования участка.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции поддержали администрацию. По их мнению, строительство комплекса противоречит действующим правилам землепользования. Компании следует обратиться за изменением видов разрешенного использования участка.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Объекты, правомерно начатые до изменения градостроительных регламентов, можно достроить и использовать без ограничения срока, если только это не опасно для жизни, здоровья и окружающей среды. Компания вправе завершить строительство комплекса, так как:

- Участок был законно предоставлен для этих целей
- Строительство начато при действовавшем разрешении
- Объект возведен на 85%
- Опасность объекта не доказана

### ИТОГ

Дело направлено на новое рассмотрение. Суду предстоит проверить, не создает ли спортивный комплекс опасности для жизни, здоровья и окружающей среды.

Определение № 307-ЭС24-9661 от 22 октября по делу № А56-58911/2023

## О РАЗРЕШЕНИЯХ НА СТРОИТЕЛЬСТВО БЛОКИРОВАННЫХ ДОМОВ НА САДОВЫХ УЧАСТКАХ

### ИСТОРИЯ

В деревне Падиково на садовых участках предприниматель построил три блока жилых домов - из 5, 6 и 10 секций. Строительство провели без разрешений. Администрация городского округа подала иск о признании построек самовольными и их сносе. Предприниматель обратился со встречным иском о признании права собственности на эти объекты.

### СУТЬ ИСКА

Администрация требовала признать самовольными постройками и снести три блока жилых домов, построенных без разрешений на участках для садоводства. Предприниматель просил признать право собственности на эти дома, ссылаясь на то, что разрешение на строительство не требовалось.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали администрации и удовлетворили встречный иск предпринимателя. Они решили, что:

- объекты возведены на собственных участках предпринимателя
- строения не нарушают права других и не опасны
- на садовых участках можно строить и блокировать дома
- разрешение на строительство не требуется, как для садовых домов

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отменил решения, направил дело на новое рассмотрение и указал:

- упрощенный порядок строительства без разрешения действует только для индивидуальных жилых и садовых домов, но не для блокированной застройки
- правила землепользования запрещают блокированные дома в этой зоне
- суды не выяснили, можно ли привести постройки в соответствие с требованиями
- и не проверили, пытался ли застройщик изменить вид разрешенного использования участков

 ИТОГ

Спор вернули на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определение № 305-ЭС24-12116 от 29 октября по делу № А41-72208/2022

## КАК ЗАЩИТИТЬ ПОСТРОЕННЫЙ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ МАГАЗИН ОТ СНОСА

 ИСТОРИЯ

Общество арендовало нежилое помещение площадью 245 кв. м в Москве с 2000 года. В 2022 году оно решило выкупить помещение по 159-ФЗ о льготной приватизации для малого бизнеса. Департамент городского имущества установил цену 32,1 млн руб. и направил типовой договор. Компания не согласилась с ценой и условиями договора, представила протокол разногласий.

 СУТЬ ИСКА

Компания обратилась в суд для урегулирования разногласий по договору купли-продажи, включая выкупную цену и другие условия.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция установила цену 15,7 млн руб. по результатам экспертизы и урегулировала остальные разногласия, приняв часть пунктов в редакции Общества, часть - в редакции Департамента.

Но апелляция и кассация решили, что общество может оспаривать только цену и порядок рассрочки, а остальные условия должны соответствовать типовому договору Департамента.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд не согласился с таким подходом. Он пояснил, что закон не устанавливает ограничений на оспаривание условий договора выкупа для малого бизнеса. При этом типовая форма договора, утвержденная Департаментом, носит рекомендательный характер и не является обязательной для сторон.

Верховный суд также отметил, что отклонение от типовой формы никак не нарушает конкуренцию, поскольку все предприниматели имеют равное право оспаривать условия договора в суде.

## ИТОГ

ВС направил дело на новое рассмотрение, указав на необходимость проверить все спорные условия договора на соответствие законодательству.

Определение № 305-ЭС24-12864 от 24 октября по делу № А40-191684/2022

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

## ПРЕДСТАВИТЕЛЬ НЕ МОЖЕТ ПРОДАТЬ ИМУЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЯ ПОСЛЕ ОТМЕНЫ ДОВЕРЕННОСТИ

### ИСТОРИЯ

Собственник купил земельный участок, зарегистрировал право собственности и выдал доверенность представителю. Позже представитель от имени собственника продал участок третьему лицу. Собственник отменил доверенность, но сделка уже была заключена, а право собственности зарегистрировано за покупателем.

### СУТЬ ИСКА

Собственник обратился в суд с иском к представителю и покупателю о признании недействительной сделки купли-продажи земельного участка, совершенной по доверенности.



## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция отказала в удовлетворении иска, посчитав, что между сторонами была договоренность о совместной деятельности по строительству на участке.

Апелляция удовлетворила иск, установив недобросовестность ответчиков и отсутствие оснований для продажи участка представителем.

Кассация отменила апелляционное определение и оставила в силе решение первой инстанции, указав лишь на действительность доверенности в момент сделки.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суд указал, что кассация нарушила закон. Суд пояснил, что кассационная инстанция не вправе пересматривать установленные апелляцией факты и давать иную оценку доказательствам. В спорном случае апелляция установила недобросовестность ответчиков и отсутствие экономической целесообразности продажи участка. Вместо анализа этих выводов кассация просто указала на формальное наличие доверенности.

При этом она не учла, что регистрация права собственности за покупателем произошла уже после отмены доверенности.

## ИТОГ

Верховный суд направил дело на новое кассационное рассмотрение для проверки законности выводов апелляции.

Определение № 18-КГ24-162-К4 от 1 октября

## О СРОКЕ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ НА ПОДАЧУ ВИНДИКАЦИОННОГО ИСКА

### ИСТОРИЯ

В 2009 году местная администрация передала в частную собственность земельный участок, который входил в состав природного заповедника. В 2013 году участок был перепродан новому собственнику, построившему на нем жилой дом. В 2014 году после проведения геодезической съемки природоохранный прокурор и природоохранные учреждения обратились с исками о возврате участка.

Разбирательство о возврате участка заповеднику продолжалось в различных судебных инстанциях почти десять лет, пока в 2024 году дело не дошло до Верховного суда.

## СУТЬ ИСКА

Прокурор требовал признать незаконным решение о передаче участка в частную собственность, а заповедник и федеральное учреждение - истребовать участок и снести постройки. Ответчик заявлял о пропуске срока исковой давности.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций сочли, что срок давности не пропущен, поскольку о нарушении стало известно только в октябре 2014 года после получения результатов геодезической съемки. При этом прокурор обратился с иском уже в ноябре 2014 года.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС не согласился с таким подходом. Он указал, что в ноябре 2014 года прокурор подал только административный иск об оспаривании решения местной администрации, а не иск об истребовании имущества.

Виндикационные требования были заявлены природоохранными учреждениями значительно позже, однако суды вообще не исследовали вопрос о соблюдении ими срока исковой давности.

## ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение, при котором суду придется выяснить, когда каждый из истцов узнал или должен был узнать о нарушении своих прав.

Определение № 127-КГ24-7-К4 от 15 октября

# ПРИЗНАТЬ ПРАВО ОТСУТСТВУЮЩИМ МОЖНО ТОЛЬКО В ПОЛЬЗУ ВЛАДЕЮЩЕГО СОБСТВЕННИКА

## ИСТОРИЯ

В ходе прокурорской проверки выяснилось, что земельный участок в городе Сочи, находящийся в частной собственности, полностью расположен в границах ранее учтенных земель национального парка федеральной собственности.

## СУТЬ ИСКА

Прокурор потребовал признать отсутствующим право собственности на участок и признать его за государством, поскольку он находится на территории нацпарка.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций удовлетворили требования прокурора – они посчитали, что участок незаконно выбыл из федеральной собственности.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд разъяснил, что иск о признании права отсутствующим – исключительный способ защиты, доступный только владеющему собственнику против лица, за которым право лишь формально числится в реестре.

В этом деле суды не установили, кто фактически владеет участком. При этом прокурор не может быть самостоятельным истцом – он только поддерживает требования уполномоченного органа, который должен участвовать в деле как представитель интересов государства.

Определение № 18-КГ24-95-К4 от 15 октября

\*\*\*

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

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

