

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

РОСРЕЕСТР МОЖЕТ ПРОВЕРИТЬ СОБЛЮДЕНИЕ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПРИ ОТСТУПНОМ

ИСТОРИЯ

В июне 2020 года предприниматель предоставил П. заем в размере 400 000 руб. После того как заемщик не вернул деньги, стороны в июне 2021 года заключили соглашение об отступном. По его условиям П. передает предпринимателю 2/4 доли в праве собственности на земельный участок сельхозназначения. Но Росреестр отказался регистрировать переход права.

СУТЬ ИСКА

Предприниматель оспорил отказ Росреестра зарегистрировать переход права собственности. Регистратор требовал подтвердить соблюдение преимущественного права покупки других участников долевой собственности.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Две инстанции поддержали Росреестр. Они указали: при регистрации перехода права по отступному нужно проверять соблюдение прав других собственников на преимущественную покупку доли. Суд округа встал на сторону предпринимателя, посчитав, что сособственники смогут защитить свои права после регистрации.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд указал: закон прямо уполномочивает регистратора проверять соблюдение правил о преимущественном праве покупки.

Хотя нарушение этих правил не делает сделку недействительной, Росреестр обязан приостановить регистрацию до представления отказов других собственников от покупки доли или истечения месячного срока с момента их извещения.

 ИТОГ

ВС отменил постановление окружного суда и оставил в силе судебные акты первой и апелляционной инстанций, которые признали законным отказ в регистрации.

Определение № 310-ЭС24-9039 от 18 ноября по делу № А35-7877/2021

Льготный выкуп сельхозземель возможен только для реально работающих аграриев

 ИСТОРИЯ

ООО «Житково» владело землями сельхозназначения на праве постоянного (бессрочного) пользования с 1992 года. В 2022 году общество обратилось в администрацию с заявлением о выкупе 53 земельных участков по льготной цене, ссылаясь на своё право как сельхозпроизводителя переоформить право постоянного пользования в собственность. Но фирма получила отказ.

 СУТЬ ИСКА

Компания оспорила отказ Комитета по управлению имуществом в предоставлении участков в собственность. Комитет мотивировал решение отсутствием доказательств ведения обществом сельскохозяйственной деятельности.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции поддержали общество. Они сочли достаточным подтверждением сельхозиспользования земли договоры подряда на сенокошение и расчистку участков от древесно-кустарниковой растительности.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Право на льготный выкуп сельхозземель имеют только организации, реально ведущие сельскохозяйственное производство, напомнил ВС. Заявитель должен доказать наличие материальных ресурсов, персонала и фактическое использование земель для сельхозпроизводства. А расчистка заросших участков от многолетней растительности лишь свидетельствует о длительном неиспользовании земель по назначению.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение. Судам предстоит тщательно исследовать, ведет ли общество сельскохозяйственную деятельность и как фактически используются спорные участки.

Определение № 307-ЭС24-7376 от 19 ноября по делу № А56-126323/2022

ПОВЫШАЮЩИЙ КОЭФФИЦИЕНТ ДЛЯ АРЕНДЫ: КОГДА ЕГО ПЕРЕСТАНУТ ПРИМЕНЯТЬ

ИСТОРИЯ

В 2005 году газоперерабатывающий завод заключил два договора аренды муниципальных земель - участка под бензопровод (61 кв. м) и участка под объекты газовой промышленности (16 262 кв. м). В 2020 году Комитет по управлению имуществом потребовал около 40 млн руб. арендной платы, рассчитанной с применением повышающего коэффициента 10,5 для объектов нефтегазовой промышленности.

СУТЬ ИСКА

Комитет требовал взыскать задолженность по арендной плате за 2020 год. Завод заявил встречный иск о взыскании переплаты, поскольку в 2021 году суд признал коэффициент 10,5 недействующим как экономически необоснованный.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции частично поддержали требования Комитета, посчитав, что коэффициент подлежал применению до момента признания его недействующим решением областного суда. При этом суды скорректировали сумму с учетом уменьшения кадастровой стоимости участков.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Если нормативный акт признан недействующим по иску конкретного лица, он не применяется к этому лицу с момента принятия, а не с момента признания недействующим.

В отношении других лиц акт не применяется только на будущее время после признания его недействующим.

 **ИТОГ**

Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение. Суду предстоит пересчитать арендную плату за 2020 год без применения коэффициента.

Определение № 306-ЭС23-5502 от 13 ноября по делу № А55-16185/2021

РЕГИОН ВПРАВЕ УСТАНОВИТЬ МОРАТОРИЙ НА ПРИВАТИЗАЦИЮ СЕЛЬХОЗЗЕМЕЛЬ ДО 2050 ГОДА

 **ИСТОРИЯ**

КФХ «Медвежье» арендует земельный участок сельхозназначения с 2015 года. В 2022 году хозяйство обратилось в Министерство имущества Курской области с заявлением о выкупе участка без торгов как добросовестный арендатор.

Министерство изначально согласилось и заключило договор купли-продажи, но затем отказало в регистрации права собственности, сославшись на региональный закон, запрещающий приватизацию сельхозземель до 2050 года.

 **СУТЬ ИСКА**

КФХ оспорило отказ в регистрации права собственности и потребовало признать договор купли-продажи действительным. В свою очередь Министерство заявило встречный иск о признании договора купли-продажи ничтожным как противоречащего закону.

 **ПОЗИЦИЯ СУДОВ**

Суды первой и апелляционной инстанций поддержали позицию Министерства, признав договор ничтожным из-за противоречия региональному закону. Окружной суд отменил эти решения, посчитав региональный запрет на приватизацию незаконным ограничением оборота земель.

 **ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА**

Федеральный закон прямо наделяет регионы правом определять момент начала приватизации сельхозземель. Установление даты начала приватизации с 2050 года не является дополнительным ограничением оборота земель, а представляет собой реализацию законного полномочия субъекта РФ.

При этом мораторий не лишает КФХ возможности пользоваться землей на праве аренды, подчеркнули судьи.

 ИТОГ

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

Определение № 310-ЭС24-13759 от 21 ноября по делу № А35-4116/2023

ЛИЦЕНЗИЯ НЕ ДАЕТ ПРАВА НЕ ВОЗВРАЩАТЬ АРЕНДОВАННУЮ ЗЕМЛЮ

 ИСТОРИЯ

Предприятие арендовало земельные участки для ведения горных работ. В 2020 году к компании перешли права арендатора вместе с лицензией на недропользование до 2028 года. Но после систематических нарушений оплаты аренды в 2023 году Комитет по управлению госимуществом Кузбасса потребовал расторгнуть договор аренды и вернуть участки.

 СУТЬ ИСКА

Комитет обратился в суд с требованием о взыскании задолженности по арендной плате, неустойки и возврате земельных участков. Ответчик, признавая долг, возражал против возврата земель, ссылаясь на действующую лицензию на недропользование.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Арбитражный суд Кемеровской области удовлетворил все требования Комитета. Апелляция и кассация согласились только со взысканием долга, но отказали в возврате участков.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС разграничил право пользования недрами и право аренды земельного участка. Он указал:

- Горный отвод и земельный участок над ним - самостоятельные объекты права.
- Лицензия на недропользование не дает права владеть и пользоваться земельным участком.
- При расторжении договора аренды за нарушения арендатор обязан вернуть участок независимо от наличия лицензии.

ИТОГ

Верховный суд отменил акты апелляции и кассации в части отказа в возврате земельных участков и оставил в силе решение суда первой инстанции, обязывающее недропользователя вернуть арендованные земли собственнику.

Определение № 304-ЭС24-12917 от 27 ноября по делу № А27-1592/2023

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН НЕ ЗАЩИЩАЕТ ОТ ИЗМЕНЕНИЙ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ

ИСТОРИЯ

Застройщик получил в 2019 году градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) для строительства жилого комплекса в Сочи. В 2021 году город ввел запрет на новое жилищное строительство, за исключением отдельных случаев. Когда в 2022 году компания обратилась за разрешением на строительство, администрация отказала, сославшись на новые ограничения.

СУТЬ ИСКА

Застройщик оспорил отказ в суде. Компания считала, что имеет право строить на основании полученного ранее ГПЗУ, который не содержал запретов на жилищное строительство. Администрация настаивала на применении новых правил землепользования и застройки, запрещающих жилое строительство.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Застройщик одержал победу в трех инстанциях. Администрацию обязали заново рассмотреть заявку компании.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС обратил внимание на ключевые обстоятельства спора. Во-первых, ГПЗУ имеет ограниченный срок действия в полтора года для подготовки проектной документации. А застройщик обратился за экспертизой проекта через три года после получения ГПЗУ.

Во-вторых, при оценке проекта должны применяться требования, действующие на момент экспертизы. А профессиональный участник рынка должен учитывать возможные изменения градостроительных норм.

 ИТОГ

Дело направлено на новое рассмотрение для проверки соответствия проекта актуальным градостроительным требованиям и оценки законности запрета на жилищное строительство.

Определение № 308-ЭС24-13186 от 5 декабря по делу № А32-38838/2023

О ПРЕИМУЩЕСТВЕННОМ ПРАВЕ ВЫКУПА И ХОЗЯЙСТВЕННОМ ВЕДЕНИИ

 ИСТОРИЯ

Фирма арендовала нежилое помещение в Москве площадью 260,8 кв. м с 2019 года. В 2020 году Департамент городского имущества Москвы передал это помещение в хозяйственное ведение ГУП «Центр управления городским имуществом». В 2021 году компания попыталась реализовать преимущественное право выкупа помещения как субъект малого предпринимательства.

 СУТЬ ИСКА

Компания в судебном порядке потребовала обязать Департамент заключить договор купли-продажи помещения за 21,7 млн руб. с рассрочкой на 7 лет согласно независимой оценке.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали в иске. Они решили, что передача помещения в хозяйственное ведение ГУПу исключает возможность выкупа, поскольку на момент передачи у арендатора не возникло преимущественное право.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Двухлетний срок для возникновения права выкупа надо считать с момента фактической передачи помещения арендатору, а не с момента передачи в хозяйственное ведение, подчеркнул Верховный суд. Действия по передаче помещения ГУПу после заключения договора аренды создают искусственные препятствия для реализации прав арендатора и противоречат целям закона о поддержке малого бизнеса.

 **ИТОГ**

Дело направили на новое рассмотрение. Судам предстоит проверить соответствие арендатора всем критериям для реализации преимущественного права выкупа.

Определение № 305-ЭС24-10270 от 10 декабря по делу № А40-141895/2022

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

РЕГИСТРАЦИЯ ЮРЛИЦА НЕ ВЛИЯЕТ НА ПРАВО ВЫКУПА ЗЕМЛИ ЧЛЕНАМИ СНТ

 **ИСТОРИЯ**

В 1982 году заводу газовой аппаратуры выделили земельный участок площадью 6 га для организации коллективного огородничества рабочих. Работники облагородили бывшую свалку и использовали землю более 30 лет.

В 2008 году они зарегистрировали СНТ, официально оформив фактически существовавшее сообщество садоводов. В 2022 году член СНТ попытался реализовать право на бесплатный выкуп своего участка.

 **СУТЬ ИСКА**

Он потребовал признать за ним право собственности на земельный участок площадью 658 кв.м, выделенный ему по решению общего собрания СНТ в 2014 году.

 **ПОЗИЦИЯ СУДОВ**

Первая инстанция удовлетворила иск, указав, что участок был предоставлен еще в 1982 году. Апелляция и кассация решение отменили, сочтя, что права на выкуп нет, поскольку СНТ создано только в 2008 году и не доказана его правовая связь с заводом.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суд указал, что вступившим в законную силу решением 2013 года уже установлен факт предоставления этой земли заводу в 1982 году, и апелляция не вправе была переоценивать данное обстоятельство.

При этом поздняя регистрация СНТ как юридического лица не имеет правового значения, поскольку закон допускает выкуп участков членами организаций, созданных до 2019 года. Кроме того, по разъяснениям самого Верховного суда, реализация права на приобретение земли не может зависеть от того, когда товарищество официально оформило свое создание.

ИТОГ

Дело направлено на новое апелляционное рассмотрение. Судам предписано учесть, что позднее создание юридического лица СНТ не препятствует выкупу участков его членами, если земля фактически использовалась для садоводства до 2001 года.

Определение [№ 41-КГ24-49-К4](#) от 5 ноября

ОСПОРИТЬ ОТКАЗ ИЛИ ПОТРЕБОВАТЬ ПРЕДОСТАВИТЬ УЧАСТОК?

ИСТОРИЯ

В 1979 году исполком Белогорского городского Совета разрешил Н. построить гараж размером 4,0 x 6,0 м в районе карьероуправления. В 2020 году суд признал за ним право собственности на гараж площадью 21,5 кв.м. Когда в 2021 году Н. обратился за оформлением прав на земельный участок под гаражом, администрация ему отказала.

СУТЬ ИСКА

Н. потребовал признать за ним право собственности на земельный участок площадью 24 кв. м под принадлежащим ему гаражом и необходимый для его использования.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция удовлетворила требования истца. Но апелляция указала на неверный способ защиты права. По мнению суда, нужно было оспаривать отказ администрации в предоставлении участка. Кассация с этим согласилась.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд указал на ошибочность выводов нижестоящих инстанций. Признание права на гараж автоматически влечет возникновение прав на земельный участок под ним. При этом признание права собственности является надлежащим способом защиты, если отсутствуют основания для отказа в получении участка.

Верховный суд подчеркнул, что иск о признании права собственности в таком случае – наиболее эффективный способ судебной защиты нарушенного права.

ИТОГ

ВС оставил в силе изначальное решение по делу о признании права собственности на участок, а акты проверочных инстанций отменил.

Определение № 127-КГ24-11-К4 от 5 ноября

ДЕПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ СОЧИНСКОГО НАЦИОНАЛЬНОГО ПАРКА

ИСТОРИЯ

В 2004 году администрация Хостинского района Сочи предоставила М. в собственность земельный участок для индивидуального жилищного строительства. В 2021 году после нескольких перепродаж участок приобрело НАО «Медико-Фармацевтическая компания Северо-Запад».

В 2022 году природоохранный прокурор обратился с иском о признании права собственности компании отсутствующим, утверждая, что участок находится на территории Сочинского национального парка.

СУТЬ ИСКА

Прокурор требовал признать отсутствующим право собственности компании на земельный участок и снять его с кадастрового учета, поскольку он якобы частично расположен в границах федеральных земель Мацестинского лесничества.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция и апелляция удовлетворили иск прокурора, основываясь на материалах лесоустройства 1997 года и заключении специалиста Сочинского национального парка. Суды решили, что участок находится на территории федеральных земель, а значит, право собственности на него не могло возникнуть.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд не согласился с нижестоящими инстанциями и указал на существенные нарушения. Так, суды проигнорировали презумпцию достоверности данных ЕГРН, согласно которым спорный участок никогда не находился в федеральной собственности.

Кроме того, Нарушен принцип определения принадлежности земель - при противоречии между лесоустройством и ЕГРН приоритет имеют данные реестра для участков, права на которые возникли до 2016 года.

Иск о признании права отсутствующим является исключительным способом защиты и возможен только против невладеющего имуществом лица, напомнил ВС, чего в данном деле не установлено. Еще одна ошибка: прокурор фактически защищал интересы РФ, но суды не привлекли к участию в деле уполномоченный федеральный орган

ИТОГ

Дело направлено на новое рассмотрение. Суды проверят фактическое владение участком, оценят все представленные доказательства и привлекут к участию надлежащий государственный орган от имени РФ.

Определение № 18-КГ24-168-К4 от 5 ноября

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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

