LANDLAW FIRM

121170, г. Москва
ул. Неверовского, д.10, стр.3, офис 201

+7 495 644 47 67
ask@zem-advokat.ru

ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА ЯНВАРЬ 2025 ГОДА

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

ДОСУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК НЕ ДОЛЖЕН БЫТЬ ПРЕПЯТСТВИЕМ ДЛЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ АРЕНДОДАТЕЛЯ

ИСТОРИЯ

В 2008 году заключили договор аренды земельного участка площадью 218 000 кв. м для рекреационной деятельности сроком до 2055 года. Через ряд переуступок права арендатора перешли к ООО «Бизнес-Парк» и АО «Управляющая компания «Парк Инвест». Управление Росимущества в 2023 году провело проверку и установило, что участок не используется по назначению – на территории произрастает лесной массив, навалены порубочные остатки, есть локальные скопления мусора.

СУТЬ ИСКА

ТУ Росимущества обратилось в суд с требованием расторгнуть договор аренды из-за неиспользования земельного участка по целевому назначению.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Две инстанции удовлетворили иск и расторгли договор аренды. Суд округа отменил эти решения и оставил иск без рассмотрения. Кассация указала: истец нарушил досудебный порядок урегулирования спора.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС указал: досудебный порядок не должен становиться препятствием в защите прав. Суд подчеркнул, что ответчики знали о сути претензий, но не приняли мер к урегулированию спора.

При рассмотрении вопроса о соблюдении досудебного порядка суд должен исходить из реальной возможности разрешения конфликта.

ИТОГ

ВС отменил акты нижестоящих судов и направил дело в АСГМ для рассмотрения по существу.

Определение № 305-ЭС24-21425 от 4 февраля 2025 по делу № А41-65181/2023

КОМПЕНСАЦИОННОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ УЧТУТ ПРИ РАСЧЕТЕ ВРЕДА ПРИРОДЕ

ИСТОРИЯ

ФСК «Мостоотряд-47» при строительстве остановочного пункта Щукинская (МЦД-2) вырубило не менее 12 деревьев различных пород и 1 кустарник. Компания проводила работы без оформления порубочного билета. При этом разрешение на строительство было получено уже после вырубки.

СУТЬ ИСКА

Департамент природопользования Москвы потребовал взыскать с ФСК «Мостоотряд-47» и «ОСК 1520» (генподрядчика) солидарно 1,9 млн руб. в качестве возмещения вреда окружающей среде.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции частично удовлетворили иск, взыскав всю сумму только с ФСК «Мостоотряд-47». Суды отклонили доводы ответчика о необходимости применения льготной компенсационной стоимости (250 000 руб.) для строительных объектов, поскольку разрешение на строительство было получено после вырубки деревьев.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суды не проверили, входили ли вырубленные насаждения в границы участка, предназначенного для строительства объекта по выданному разрешению. Также не учли довод о том, что часть насаждений находилась в охранной зоне трамвайной линии и подлежала вырубке без взимания компенсации.

Еще суды не рассмотрели вопрос о возможности зачета затрат на компенсационное озеленение, выполненное ответчиком. В материалах дела есть акт о высадке 269 кустарников на месте вырубленных деревьев, но ему не дали оценку.

ИТОГ

ВС отменил решения нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение для полного исследования обстоятельств.

Определение № 305-ЭС24-18991 от 5 февраля по делу № А40-15862/2023

СУДЫ ДОЛЖНЫ УЧИТЫВАТЬ ВСЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРИ ОЦЕНКЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ НЕДОСТАТКОВ

ИСТОРИЯ

Застройщик построил многоквартирный дом. Администрация купила в нем 12 квартир. Вскоре от жильцов начали поступать жалобы на качество жилья.

СУТЬ ИСКА

Администрация потребовала обязать застройщика устранить выявленные недостатки.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали в иске. Суды основывались на заключении повторной судебной экспертизы, которая признала помещения безопасными, а выявленные недостатки возникшими из-за неправильного использования жилья самими жильцами. При этом первоначальную экспертизу, подтверждавшую строительные дефекты, суды отклонили. Также не учли экспертизу, проведенную в рамках уголовного дела в отношении должностных лиц администрации.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

По делу имеется три экспертизы с противоположными выводами, но суды необоснованно приняли только одну из них. Повторная экспертиза проводилась без изучения проектно-сметной документации. А экспертиза в рамках уголовного дела, проведенная с учетом всей документации и выявившая строительные недостатки, вообще не получила оценки. ВС подчеркнул, что обязанность доказывания отсутствия вины в рамках гарантийных обязательств лежит на застройщике и продавце.

ИТОГ

ВС направил спор на новое рассмотрение.

Определение № 303-ЭС24-16745 от 5 февраля по делу № А59-561/2019

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

ПРАВИЛА ЛЕГАЛИЗАЦИИ ГОСТЕВОГО ДОМА

ИСТОРИЯ

К. обратилась в суд с требованием о признании права собственности на гостевой дом, который возник в результате реконструкции ее жилого дома. Площадь увеличилась с 149,9 м^2 до 254,9 м^2. Реконструкцию провели без необходимых разрешений, но дом соответствовал строительным нормам.

СУТЬ ИСКА

Первая инстанция удовлетворила иск, опираясь на экспертизу о безопасности постройки. Апелляция и кассация решение отменили и указали на злоупотребление: К. сначала зарегистрировала дом в упрощенном порядке, а затем без разрешений реконструировала его. Еще обратили внимание на нарушение отступов от границ.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС отметил: для правильного разрешения таких споров нужно установить не только соответствие объекта территориальной зоне, но и иным требованиям, предъявляемым к гостевым домам: была ли необходима специальная документация, была ли она получена, соответствует ли ей возведенный объект. Суды эти вопросы не ставили.

ИТОГ

ВС направил спор на новое рассмотрение.

Определение № 18-КГ24-356-К4 от 14 января

КОГДА ПРОИГРАВШАЯ СТОРОНА ВОЗМЕСТИТ РАСХОДЫ НА ЭКСПЕРТИЗУ

ИСТОРИЯ

Собственник земельного участка обратился в суд с иском о признании реестровой ошибкой местоположения границы своего участка с участком ответчиков и установлении правильных границ и выиграл спор. После победы собственник потребовал взыскать с проигравшей стороны все судебные расходы, включая оплату услуг представителя и проведенной по делу землеустроительной экспертизы.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция взыскала только расходы на представителя, а в возмещении расходов на экспертизу отказала. Суд указал, что экспертиза назначена по инициативе суда. Апелляция и кассация решили, что проигравшая сторона все же должна оплатить экспертизу.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС подтвердил решения апелляции и кассации. Определение обстоятельств, имеющих значение для дела, и распределение обязанности доказывания действительно входят в обязанности суда. Однако это не означает, что разъяснение необходимости проведения экспертизы является её назначением по инициативе суда. Сторона сама решает, заявлять ходатайство о назначении экспертизы или нет, неся риск недоказанности своей позиции.

В данном деле истец, выиграв спор, имел право на возмещение всех понесенных судебных расходов, включая стоимость экспертизы, которую он оплатил по своему ходатайству.

ИТОГ

Кассационная жалоба осталась без удовлетворения. А значит, проигравшая сторона оплатит экспертизу.

Определение № 38-КГ24-5-К1 от 14 января

***

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости, аналитика, практика:
Telegram-канал
Подписка на рассылку