

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

ПРО ВРИ УЧАСТКА И ЕГО СООТВЕТСТВИЕ ФАКТИЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

ИСТОРИЯ

В 1995 году Комитет по земельным ресурсам предоставил участок площадью 3183 кв. м для размещения АТС-61. После нескольких смен собственников в 2021 году ПАО «Ростелеком» продало ООО «Трио» здание связи и другие объекты на участке. В 2022 году новый собственник обратился за выкупом земли, указав целью использования размещение АТС-61.

СУТЬ ИСКА

Администрация отказалась в предоставлении участка в собственность из-за несоответствия разрешенного использования (АТС) фактическому использованию – в здании располагались магазины и фитнес-клуб. ООО «Трио» оспорило отказ в суде.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция и окружной суд поддержали компанию, посчитав достаточным частичное использование здания под размещение оборудования связи. Апелляция заняла сторону администрации.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Подтвердил правильность подхода апелляционного суда. ВС указал: вид разрешенного использования участка должен соответствовать фактическому использованию объекта на нем. Размещение кабеля связи на небольшой площади не подтверждает использование здания как АТС. Собственник вправе сначала привести целевое использование в соответствие с фактическим, а затем приобрести участок.

 ИТОГ

ВС отменил постановление окружного суда и оставил в силе акт апелляционной инстанции.

Определение № 301-ЭС24-16594 от 18 марта по делу № А28-37/2023

ЗАПРЕТ НА ПРИВАТИЗАЦИЮ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НА СДЕЛКИ МЕЖДУ ЧАСТНЫМИ ЛИЦАМИ

ИСТОРИЯ

В 2012 году земельный участок был приватизирован и выбыл из публичной собственности на основании договора купли-продажи с муниципалитетом. В 2022 году новый частный собственник продал участок другому юридическому лицу, которое обратилось в Росреестр для регистрации перехода права собственности.

СУТЬ ИСКА

Росреестр отказал в регистрации права собственности, сославшись на то, что участок частично расположен в границах красных линий улиц и необходим для строительства транспортной развязки. По мнению регистратора, такой участок не может находиться в частной собственности как земля общего пользования.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций поддержали позицию Росреестра, указав на прямой запрет приватизации земельных участков общего пользования.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отменил акты нижестоящих судов. Судьи напомнили: запрет на приватизацию земель общего пользования касается только первичного перехода участка из публичной собственности в частную.

В данном случае участок уже был приватизирован в 2012 году, право собственности первого приобретателя зарегистрировано на основании судебного акта. Последующие сделки между частными лицами не являются приватизацией.

При необходимости публичный собственник может изъять участок для государственных нужд с предварительным возмещением.

 ИТОГ

ВС признал незаконным отказ в регистрации и обязал Росреестр зарегистрировать переход права собственности на земельный участок.

Определение № 309-ЭС24-7383 от 2 апреля по делу № А76-3964/2023

О СРОКАХ ДАВНОСТИ ПО ИСКАМ ПРОКУРАТУРЫ ОБ ИЗЪЯТИИ НЕДВИЖИМОСТИ

 ИСТОРИЯ

В 1993 году завод комбайнов получил свидетельство на право пользования земельным участком. В 2013 году по решению суда участки были выкуплены в собственность, после чего сменили нескольких собственников.

В 2022 году прокурор обратился с иском об истребовании участков в пользу РФ, позднее изменив требование на признание отсутствующим права собственности ответчиков.

 СУТЬ ИСКА

Прокурор посчитал, что участки выбыли из федеральной собственности помимо воли государства, так как были отчуждены неуполномоченным органом местного самоуправления.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции удовлетворили требование о признании отсутствующим права собственности ответчиков, посчитав, что к такому иску не применяется исковая давность.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отменил акты нижестоящих судов. ВС указал: если прокурор оспаривает право на имущество, которым владеет ответчик, нельзя подменять виндикационный иск требованием о признании права отсутствующим. К такому спору применяется исковая давность, которая истекла, учитывая, что о переходе участков в частную собственность было известно с 1997 года.

 ИТОГ

ВС отменил решения нижестоящих судов и отказал прокурору в заявленных требованиях. Участок останется у текущего собственника и не перейдет государству. удовлетворении требований прокурора отказано.

Определение № 302-ЭС24-20524 от 1 апреля по делу № А33-33025/2022

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

ЗАМЕНА СТРОЙМАТЕРИАЛОВ НЕ ДЕЛАЕТ ПОСТРОЙКУ САМОВОЛЬНОЙ

 ИСТОРИЯ

С. получила земельный участок в аренду для строительства магазина. После получения разрешения на строительствоозвела объект, но администрация отказалась вводе его в эксплуатацию из-за несоответствия проектной документации — были заменены некоторые строительные материалы.

 СУТЬ ИСКА

Застройщик обратилась в суд за признанием права собственности на построенный объект. Администрация считала здание самовольной постройкой из-за замены материалов без внесения изменений в проект.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция удовлетворила иск, так как экспертиза подтвердила соответствие здания нормам.

Апелляция и кассация отказали в иске, посчитав замену материалов самовольным отступлением от проекта.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд указал: замена строительных материалов на эквивалентные по качеству не делает постройку самовольной, если объект соответствует проектной документации.

В этом случае экспертиза подтвердила соответствие здание проекту и всем нормам безопасности. Здание построили в соответствии с разрешением на строительство, поэтому его нельзя считать самовольной постройкой.

ИТОГ

ВС отменил акты апелляции и кассации отменены, арешение первой инстанции об удовлетворении иска оставил в силе.

Определение № 18-КГ24-392-К4 от 4 марта

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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

