

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

КОГДА НЕЛЬЗЯ ПЕРЕВЕСТИ ЖИЛОЙ ДОМ В НЕЖИЛОЙ

ИСТОРИЯ

ИП купила на торгах два индивидуальных жилых дома площадью 706,3 кв. м и 704,2 кв. м, расположенных на одном земельном участке. Дома построили в 2009 году, а в 2010-м зарегистрировали право собственности в упрощенном порядке. Объекты имели по четыре этажа (включая один подземный). В 2023 году предприниматель обратилась в администрацию города с заявлениями о переводе жилых домов в нежилые, указав, что переустройство не требуется.

СУТЬ СПОРА

Администрация отказалась в переводе, сославшись на отсутствие документов, подтверждающих, что дома не используются для постоянного проживания, а также на необходимость проведения экспертизы проектной документации для объектов с количеством этажей более двух. Предприниматель оспорила отказ в суде.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций частично удовлетворили требования предпринимателя. Они признали незаконным требование администрации о предоставлении экспертизы проектной документации, поскольку для индивидуальных жилых домов не требуется разрешение на строительство и, соответственно, проектная документация.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд отменил решения нижестоящих судов, указав на существенные упущения при рассмотрении дела.

Так, при переводе объектов индивидуального жилищного строительства в нежилые здания необходимо учитывать различный порядок строительства таких объектов, напомнили судьи.

В этом же споре заявитель не указал цель использования нежилых зданий после перевода, что не позволяет оценить соответствие объектов требованиям. А суды не проверили соответствие объектов градостроительным, строительным и противопожарным нормам для нежилых зданий.

ВС подчеркнул: процедура перевода не должна становиться способом обхода требований к строительству нежилых объектов.

ИТОГ

Дело направлено на новое рассмотрение. Суду нужно будет установить функциональное назначение спорных объектов, проверить их соответствие всем необходимым нормам и дать оценку возможному нарушению прав третьих лиц.

Определение № 306-ЭС25-218 от 19 июня по делу № А72-15352/2023

КАК ОЦЕНИТЬ КОМПЕНСАЦИЮ ЗА ИЗЪЯТЫЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ИСТОРИЯ

ИП владела двумя нежилыми помещениями в многоквартирном доме, который признали аварийным и подлежащим сносу. Администрация города издала распоряжение об изъятии земельного участка под домом и всех помещений в нем для муниципальных нужд. Комитет по управлению муниципальным имуществом предложил предпринимателю компенсацию, но она не согласилась с ее размером (почти 6 млн ₽).

СУТЬ ИСКА

Комитет обратился в суд с требованием изъять помещения путем выкупа по установленной рыночной стоимости. ИП выдвинула встречный иск и потребовала увеличить размер компенсации, включив в нее не только рыночную стоимость помещений, но и упущенную выгоду от неполученной арендной платы.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суд первой инстанции установил размер компенсации почти в 15 млн ₽ на основании заключения эксперта, включив упущенную выгоду. Апелляция и кассация подтвердили право предпринимателя на компенсацию в размере рыночной стоимости объектов и убытков, в том числе упущенной выгоды в виде арендной платы, которую предприниматель мог бы получить за год после изъятия.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Позиция ВС по этому спору сводится к нескольким выводам:

- Признание дома аварийным обусловлено необходимостью защитить интересы собственников помещений, которые непригодны для использования.
- При расчете упущенной выгоды нужно учитывать принятые меры и приготовления для ее получения.
- Получение дохода от аренды помещений в аварийном доме не является типичным, поэтому причинная связь между изъятием и упущенной выгодой не может предполагаться.
- На правообладателя возложена обязанность доказать возможность получения дохода от аренды помещений в аварийном доме.

ИТОГ

Дело направлено на новое рассмотрение. Придется разобраться, могли ли спорные помещения сдаваться в аренду в доме, признанном аварийным еще до 2017 года, и могла ли предприниматель получить за них доход в размере среднерыночной арендной платы.

Определение № 304-ЭС25-858 от 23 июня по делу № А27-6217/2023

КОГДА МОЖНО (И МОЖНО ЛИ ВООБЩЕ) СДАВАТЬ В АРЕНДУ БЕРЕГОВУЮ ПОЛОСУ

ИСТОРИЯ

Компания «Проминвест и К» в 2010 году заключило договор субаренды земельного участка площадью 20,6 га на берегу Черного моря в поселке Новофедоровка. В 2016 году после расторжения старого договора аренды компания переоформила арендные права в соответствии с российским законодательством. Договор от 8 сентября 2016 года был заключен администрацией поселения с обществом в порядке переоформления прав согласно крымскому законодательству. Позже компания передала права на участок другим юридическим лицам.

СУТЬ ИСКА

Прокурор Крыма, действуя в интересах муниципального образования, обратился в суд с требованием признать недействительными договор аренды и последующие договоры переуступки прав. Основной аргумент — земельный участок частично входит в территорию общего пользования (береговую полосу), что по закону препятствует предоставлению его в пользование конкретному лицу.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили требования прокурора. Установили, что арендованный участок включает в себя береговую полосу водного объекта, предназначенную для общего пользования, что нарушает публичные интересы и противоречит нормам водного и земельного законодательства.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Хотя полоса земли вдоль береговой линии водного объекта предназначается для общего пользования, а приватизация таких земель запрещена, участки в пределах береговой полосы могут быть предоставлены в аренду при соблюдении законодательства. Договор аренды земельного участка в границах береговой полосы может быть заключен при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту. Суды не учли этих положений закона и ошибочно сделали вывод о невозможности предоставления в аренду участка в границах береговой полосы.

ИТОГ

Дело вернули на новое рассмотрение.

Определение № 310-ЭС25-946 от 2 июля по делу № А83-7342/2019

НУЖНО ЛИ ПЛАТИТЬ ОТДЕЛЬНО ЗА ЗЕМЛЮ ПОД АРЕНДОВАННЫМ ЗДАНИЕМ

ИСТОРИЯ И СУТЬ ИСКА

Администрация Морозовского городского поселения потребовала с предпринимателя Б. плату за фактическое пользование земельным участком площадью 9574 кв. м. На этом участке расположено арендуемое им здание бани площадью всего 146,9 кв. м. По договору аренды предприниматель платил 92 000 руб. в год за здание. Но администрация потребовала дополнительно более 5 млн руб. за три года в качестве платы за землю.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды трех инстанций поддержали требования администрации.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС обратил внимание на необходимость установления фактической площади земли, необходимой для эксплуатации арендуемого здания. Судьи обратили внимание: размер участка явно несоразмерен площади здания бани. А истец не представил доказательств использования арендатором всей этой территории.

Особое внимание экономколлегия уделила толкованию п. 2 ст. 654 ГК. В суде подчеркнули, что по общему правилу плата за пользование земельным участком включена в размер арендной платы за пользование зданием. Суд также указал, что сам факт постановки на кадастровый учет участка определенной площади не подтверждает необходимость использования всей территории для эксплуатации здания.

 ИТОГ

Суду первой инстанции поручено исследовать условия аукционной документации и договора аренды здания, а также установить, какая площадь земельного участка действительно занята арендаемым зданием и необходима для его использования.

Определение № 307-ЭС25-1444 от 24 июня по делу № А56-38909/2023

КОГДА ПШЕНИЦА ВАЖНЕЕ ЗОЛОТА

 ИСТОРИЯ

Глава КФХ арендовал земельный участок сельхозназначения площадью более 2 млн кв. м, который принадлежал на праве собственности его матери. Фермер выращивал на нем сельскохозяйственные культуры с 2018 года. Горнорудная компания, получившая лицензию на геологическое изучение и поиск золота на этой территории, инициировала процесс изъятия участка для государственных нужд. Департамент по недропользованию по Уральскому федеральному округу издал приказ об изъятии земельного участка.

 СУТЬ ИСКА

Фермер оспорил приказ Департамента об изъятии участка для государственных нужд. Изъятие не направлено на удовлетворение публичных интересов, а происходит перераспределение земель от одного хозяйствующего субъекта к другому, указал он.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суд первой инстанции удовлетворил требование главы КФХ, признав, что публичный интерес в изъятии участка не доказан, а земли сельхозназначения имеют особую ценность.

Апелляционный суд и суд округа заняли противоположную позицию. Они исходили из того, что изъятие земель для добычи золота соответствует стратегическим целям государства в сфере недропользования и направлено на удовлетворение государственных нужд.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд отметил, что наличие лицензии на пользование недрами не является безусловным основанием для изъятия земельных участков. Для принудительного изъятия земель необходимо доказать наличие государственной или муниципальной нужды. Принудительное изъятие не может производиться преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами. Особую осторожность нужно проявлять, когда происходит изъятие земель у одного хозяйствующего субъекта в пользу другого.

Верховный суд указал, что при рассмотрении таких споров необходимо учитывать баланс интересов: с одной стороны, стратегическую важность полезных ископаемых, с другой — особую ценность земель сельхозназначения и задачи продовольственной безопасности страны.

 ИТОГ

Дело вернули на новое рассмотрение, чтобы разобраться, насколько экономически и социально выгоднее для региона изъятие участка, возможно ли освоение недр без изъятия участка, а также нужно ли именно изымать участок или достаточно будет предоставить компании право временного пользования по договору аренды.

Определение № 309-ЭС25-1868 от 30 июня по делу № А60-58852/2023

КАК РЕШИТЬ СПОР О ПУБЛИЧНОМ СЕРВИТУТЕ

⌚ ИСТОРИЯ И СУТЬ СПОРА

Фирма «Волжские просторы» владела земельными участками сельскохозяйственного назначения. В 2020 году АО «Транснефть-Приволга» арендовало части этих участков для строительства камер СОД (системы очистки и диагностики) нефтепроводов. В 2021 году объект был построен и введен в эксплуатацию как самостоятельный объект недвижимости.

В 2022 году Минэнерго РФ установило публичный сервитут на земельные участки АО «Волжские просторы» сроком на 10 лет для эксплуатации построенных камер СОД, являющихся неотъемлемой технологической частью магистральных нефтепроводов. Но стороны не смогли договориться о размере платы за публичный сервитут.

🏛️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Напомнили: согласно закону, плата за публичный сервитут в отношении частных земель не устанавливается, если право собственности на сооружения, подлежащие размещению на основании публичного сервитута, возникло до 1 сентября 2018 года. Поскольку «Транснефть-Приволга» владеет магистральными нефтепроводами с 1959 и 1975 годов, а камеры СОД являются их неотъемлемой частью, то публичный сервитут должен быть бесплатным.

⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Законодательство не устанавливает пресекательных сроков для согласования условий публичного сервитута или обращения в суд. Бесплатный сервитут возможен только для объектов, существовавших до 1 сентября 2018 года, но компания строила новый объект на арендованной земле.

Суд также отметил, что ответчик сам признавал обязанность платить, направив проект соглашения с условием о плате и внеся деньги в депозит нотариуса, а противоречивое и недобросовестное поведение хозяйствующих субъектов (принцип эстоппеля) недопустимо.

☑ ИТОГ

Дело вернули на новое рассмотрение для расчета платы за публичный сервитут.

Определение № 306-ЭС25-1735 от 1 июля по делу № А55-34230/2023

О СНОСЕ ПОСТРОЙКИ НА БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСЕ

ИСТОРИЯ

В 2009 году Комитет по управлению имуществом Саратовской области якобы выдал распоряжения о предоставлении К. в собственность бесплатно двух земельных участков в СНТ. Позднее права собственности на участки переходили от одного лица к другому, и в 2020 году их приобрел Х. На этих участках новый собственник возвел объекты недвижимости и зарегистрировал права на два жилых дома.

Однако прокуратура выяснила, что одно из распоряжений Комитета вообще не издавалось, а второе было выдано на совершенно другой участок и другому лицу. Кроме того, один из участков частично располагался в границах береговой полосы Волгоградского водохранилища.

СУТЬ СПОРА

Прокурор обратился в суд с требованиями признать недействительными распоряжения Комитета, истребовать земельные участки, исключить записи о регистрации прав собственности из ЕГРН, признать строения самовольными постройками и обязать собственника их снести.

Ответчик не признал требования и заявил о пропуске срока исковой давности.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Признали недействительным распоряжение о предоставлении одного земельного участка, прекратил право собственности Х. на этот участок, исключил запись из ЕГРН, признал отсутствующим право собственности на жилые дома, признал самовольной постройкой незавершенный строительством объект на участке и обязал снести его за свой счет.

Кроме того, судьи обратили внимание: один из участков и объект недвижимости действительно расположены в границах береговой полосы водохранилища, что нарушает права неопределенного круга лиц. возведение объекта недвижимости с грубыми нарушениями водного, земельного и градостроительного законодательства, устранение которых невозможно, является основанием для удовлетворения требований о сносе. А исковая давность в таких спорах не работает, если затронуты права неопределенного круга лиц.

ИТОГ

Судебные акты нижестоящих инстанций оставлены без изменения, кассационная жалоба — без удовлетворения.

Определение № 32-КГ25-2-К1 от 3 июня

В ПРЕДЫДУЩИХ ВЫПУСКАХ

Обзор позиций Верховного суда от Land Law Firm выходит ежемесячно на протяжении уже нескольких лет. Мы вручную отсматриваем сотни актов и стараемся найти самые важные из них, чтобы как можно скорее рассказать о них вам.

Предыдущие выпуски обзора всегда доступны на сайте Land Law Firm в разделе «Аналитика».

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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

