

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

ПЕРЕОФОРМИТЬ ПРАВА НА УЧАСТОК В БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСЕ

ИСТОРИЯ

Предприятие арендовало у поселкового совета участок площадью 20,7 га на берегу Черного моря в Крыму. В 2010 году предприятие сдало землю в субаренду обществу. После присоединения Крыма к России предприятие реорганизовали, а первоначальный договор аренды расторгли в 2016 году.

Администрация заключила новый договор аренды напрямую с обществом-субарендатором, ссылаясь на процедуру переоформления прав по крымскому законодательству. Прокурор оспорил сделку, указав, что участок частично входит в территорию общего пользования — береговую полосу водного объекта.

СУТЬ СПОРА

Прокурор потребовал признать недействительными договор аренды от 8 сентября 2016 года между администрацией и обществом, а также последующие договоры переуступки прав другим компаниям. По мнению прокуратуры, земли общего пользования нельзя передавать в аренду конкретному лицу.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск. Суды указали, что участок включает береговую полосу и земли общего пользования, поэтому его предоставление в аренду нарушает публичные интересы.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Участки в пределах береговой полосы могут предоставляться в аренду при соблюдении законодательства. Земельный кодекс прямо предусматривает возможность аренды таких участков при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту и береговой полосе.

При переоформлении прав по крымскому законодательству суды должны были проверить основания возникновения первоначального права субаренды по украинскому законодательству, соответствие переоформляемых прав требованиям российского законодательства, а также фактические цели использования участка с учетом ограничений.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение для выяснения оснований возникновения права субаренды и возможности его переоформления.

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

ПРЕДЪЯВИТЬ ПРЕТЕНЗИЮ В ПРЕДЕЛАХ СРОКОВ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ

ИСТОРИЯ

Покупательница приобрела жилой дом у ИП-продавца, построенный по его заказу подрядчиком. Через пять месяцев эксплуатации на несущей конструкции образовалась трещина со сквозным продуванием. Покупательница обратилась к продавцу, который перенаправил ее к подрядчику. Тот пытался устранить дефекты, но они появились вновь. Тогда покупательница заказала экспертизу, которая подтвердила некачественное выполнение строительных работ. Стоимость устранения недостатков составила от 698 000 до 1,4 млн руб. по разным экспертизам. После уступки права требования новый кредитор обратился в суд с иском к продавцу и подрядчику.

СУТЬ ИСКА

Общество-цессионарий потребовало взыскать солидарно с ИП-продавца и компании-подрядчика 1,4 млн руб. стоимости устранения недостатков, 1,1 млн руб. дополнительных убытков, расходы на экспертизу и проценты за пользование чужими денежными средствами.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в иске. Суды указали, что при отсутствии в договоре купли-продажи гарантийного срока покупатель мог предъявить требования о недостатках недвижимости только в течение двух лет с момента передачи объекта. Поскольку претензия продавцу направлена за пределами этого срока, основания для удовлетворения требований отсутствуют.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ГК устанавливает двухлетний срок обнаружения недостатков товара для предъявления претензии во внесудебном порядке, но не является сроком исковой давности для судебной защиты. Если договором купли-продажи гарантийный срок не установлен и законом не оговорены специальные сроки, покупатель вправе предъявить требования о недостатках недвижимости в пределах двух лет со дня передачи объекта. После этого действуют общие правила исчисления срока исковой давности — течение начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

 ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение для установления момента обнаружения недостатков и начала течения срока исковой давности.

Определение № 306-ЭС25-1348 от 25 июля по делу № А65-17459/2021

ПРИЗНАТЬ ДОЛГ ПО ПОДРЯДНЫМ ОТНОШЕНИЯМ И ОБНУЛИТЬ СРОК ДАВНОСТИ

 ИСТОРИЯ И СУТЬ ИСКА

Общество выполнило работы по строительству автостоянки для заказчика в 2009 году на сумму 652 млн руб. Заказчик оплатил только 44 млн руб., долг превысил 608 млн. После нескольких переуступок права требования перешли к обществу «Сальвор Хардин». В 2012 году стороны подписали дополнительное соглашение, подтвердив долг и продлив срок его погашения до января 2023 года. Общество было ликвидировано в 2020 году, но в 2023 году суд назначил процедуру распределения обнаруженного имущества и арбитражного управляющего, который обратился с иском о взыскании задолженности.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Отказали в иске, ведь обязательства возникли еще в 2009-2012 годах, а к основному должнику с требованием о взыскании ранее никто не обращался. Акты сверки подписывались уже после истечения срока исковой давности и не могут свидетельствовать о его перерыве. Длительное непредъявление требований и обращение в суд только в 2023 году свидетельствует о злоупотреблении правом. Суды также отметили, что процедура распределения имущества ликвидированного лица предполагает распределение только бесспорного имущества, а не взыскание спорных долгов.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

При назначении процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица арбитражный управляющий вправе действовать от имени такого лица и обращаться в суд с исками о взыскании дебиторской задолженности. К обнаруженному имуществу относятся также требования к третьим лицам. Суды не учли, что в 2012 году стороны заключили дополнительное соглашение, в котором должник признал долг и получил отсрочку платежа до 2023 года.

Если должник письменно признает долг после 1 июня 2015 года (даты вступления в силу новой редакции ГК о возобновлении течения исковой давности), то даже при истекшем сроке давности к отношениям применяется п. 2 ст. 206 ГК — срок исковой давности начинает течь заново. Суды не дали надлежащей оценки актам сверки и дополнительному соглашению как доказательствам признания долга и перерыва срока давности.

 ИТОГ

Дело направили на пересмотр — оценят доказательства признания долга и определят момента истечения срока исковой давности.

Определение № 307-ЭС25-2804 от 5 августа по делу № А56-95366/2023

ИСТРЕБОВАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК У ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАЕЛЯ

ИСТОРИЯ

Администрация выдала гражданину разрешение на размещение объекта на землях, государственная собственность на которые не разграничена. Через несколько лет выяснилось, что этот участок уже зарегистрирован в собственности предпринимателем В. на основании постановления главы администрации поселка от 1993 года. При проверке установили, что постановление подложное — экспертиза подтвердила подделку подписи и печати. В отношении неустановленного лица возбудили уголовное дело о мошенничестве в особо крупном размере путем предоставления в Росреестр поддельных документов от имени В.

СУТЬ СПОРА

Администрация потребовала истребовать земельный участок площадью 1454 кв.м из незаконного владения В. и исключить из ЕГРН сведения об этом участке. Истец утверждал, что участок выбыл из владения администрации помимо ее воли, а право В. зарегистрировано на основании подложного постановления 1993 года.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Согласились, что спорный участок выбыл из владения администрации помимо ее воли и безвозмездно. Право собственности В. зарегистрировано на основании подложного документа — постановления главы администрации от 1993 года, подделка которого подтверждена экспертизой. При таких обстоятельствах администрация вправе истребовать участок из чужого незаконного владения независимо от возражений ответчика о добросовестном приобретении.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Довод В. о том, что администрация согласовывала ему выделение земельного участка под строительство автосервиса в 2011 и 2013 годах, отклонен. Из документов следует, что речь шла только о предварительном согласовании участка в аренду, а не в собственность, причем процедура предоставления в аренду завершена не была.

При этом ВС обратил внимание на процессуальный аспект дела. В нижестоящих инстанциях В. просил приостановить дело до окончания уголовного производства, но ему отказали. Гражданская коллегия подчеркнула: наличие или отсутствие состава преступления в действиях В. не влияет на вывод об отсутствии у него права на участок, зарегистрированного на основании подложного документа.

ИТОГ

Кассационная жалоба отклонена. Участок подлежит истребованию из незаконного владения.

Определение № 4-КГ25-28-К1 от 1 июля

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](#)

