

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДЕЛАМ О НЕДВИЖИМОСТИ ЗА III КВАРТАЛ 2022 ГОДА¹

28 сентября 2022 года

I. СПОРЫ О САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЙКАХ

1. СРОК ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ В СПОРАХ О ПРИВЛЕЧЕНИИ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВОЗВЕДЕНИЕ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК НАЧИНАЕТ ТЕЧЬ С МОМЕНТА ИХ ВЫЯВЛЕНИЯ УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ.

Судебный акт. [Постановление АС Московского округа от 12.09.2022 по делу № А40-155869/2021](#)

Фабула дела. ДГИ, являясь арендодателем публичного земельного участка, обратился в суд с иском к арендатору о взыскании неустойки за нецелевое использование предмета договора, в связи с возведением на арендованном земельном участке пристроя, имеющего признаки самовольной постройки. Суды первой, апелляционной инстанции удовлетворили заявленные требования. АС МО судебные акты нижестоящих инстанций отменены.

Позиция АС МО. Истцом пропущен срок исковой давности. Неоднократная фиксация уполномоченным органом одного и того же нарушения не свидетельствует о совершении обществом нескольких самостоятельных нарушений условий договора, поскольку каждое из выявленных нарушений в отношении спорного земельного участка образует состав одного и того же нарушения – возведение пристроя к принадлежащему ответчику зданию на арендованном земельном участке. Общество совершило одно нарушение договорных условий, за которое оно может быть однократно привлечено к гражданско-правовой ответственности. При этом началом течения срока исковой давности необходимо считать дату первоначального выявления самовольно возведенного объекта (соответствующий акт уполномоченного органа).

Мнение: Суд фактически отказал в наличии в спорных правоотношениях признаков длящегося правонарушения. Признавая наличие контролирующих полномочий у публичного органа, суд обратил внимание, что именно их реализация и является надлежащим фактом фиксации самовольно возведенных объектов, с первоначальной даты которой и подлежит исчислению срок исковой давности. Повторная фиксация одного и того же правонарушения (с целью обойти применение срока исковой давности для привлечения виновного лица к ответственности) не допускается.

¹ Подбор судебных актов осуществлен с целью выявления новых для практики (не традиционных) позиций кассационных инстанций, направленных на изменение либо отмену судебных актов нижестоящих инстанций.

2. СРОК ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ ПРИ НАЛИЧИИ У ИСТЦА КОНТРОЛЬНЫХ ПОЛНОМОЧИЙ ПОДЛЕЖИТ ПРИМЕНЕНИЮ С МОМЕНТА ВОЗВЕДЕНИЯ САМОВОЛЬНОГО ОБЪЕКТА. УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ИСКА В ЧАСТИ ПРИЗНАНИЯ ОБЪЕКТА САМОВОЛЬНЫМ БЕЗ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ТРЕБОВАНИЯ О ЕГО СНОСЕ НЕПРАВОМЕРНО.

Судебный акт. [Постановление АС Московского округа от 09.09.2022 по делу № А40-10548/2018](#)

Фабула дела. На земельном участке, предоставленном Обществу на основании договора аренды, последним возведено здание при отсутствии проектной и разрешительной документации. ДГИ обратился в суд с исковым требованием к Обществу о признании здания самовольной постройкой, обязанности снести объект, а также признать право собственности на него у Общества отсутствующим. Судами первой, апелляционной инстанций требования удовлетворены частично: здание признано самовольной постройкой, в удовлетворении требования о сносе отказано, т.к. применен срок исковой давности.

Позиция АС МО. Срок исковой давности при наличии у истца контрольных функций подлежит применению непосредственно с момента возведения самовольного объекта, т.к. мониторинг их возведения является обязанностью уполномоченного органа. При этом признать объект самовольной постройкой, не требуя его сноса, недопустимо. Вывод суда о пропуске истцом исковой давности является основанием для отказа в иске по всем заявленным требованиям.

Мнение. Суд подчеркнул необходимость надлежащего и своевременного исполнения контролирующими органами своих полномочий, в противном случае заинтересованная сторона вправе сослаться на применение срока исковой давности.

3. ПРИ ОЦЕНКЕ ВОЗМОЖНОСТИ СОХРАНЕНИЯ ПРАВ НА САМОВОЛЬНО ВОЗВЕДЕННЫЙ ОБЪЕКТ НЕОБХОДИМО ОЦЕНИВАТЬ ПРОТИВОРЕЧИВОСТЬ ДЕЙСТВИЙ УПОЛНОМОЧЕННОГО ОРГАНА.

Судебный акт. [Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 06.06.2022 № 308-ЭС21-4522](#) по делу № А63-14361/2019.

Фабула дела. Земельный участок, находящийся в публичной собственности, был предоставлен ИП в аренду на 3 года для строительства магазина. После возведения здания ИП зарегистрировал право собственности на него на основании решения третейского суда. После государственной регистрации права собственности между сторонами был вновь заключен договор аренды земельного участка. Спустя 3 года Администрация обратилась в суд с иском о признании постройки самовольной и ее сносе. Нижестоящими судами исковые требования удовлетворены.

Позиция ВС РФ. Отсутствие разрешения на строительство как единственный признак самовольной постройки не может свидетельствовать о невозможности ее сохранения. В отсутствие РНС суд должен установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Суды должны оценивать поведение уполномоченного органа. Необходимо, в частности, учитывать волю арендодателя на предоставление земельного участка под строительство, а также действия, направленные на подтверждение данной воли (например, заключение нового договора аренды о предоставлении земельного участка).

Требование арендодателя о сносе самовольной постройки, возведенной в нарушение договора аренды, не может быть квалифицировано в качестве негаторного иска. Указанное требование носит обязательственную природу, следовательно, на него распространяются правила об исковой давности. В отношениях публичной аренды переквалификация договорного требования в негаторное недопустима.

Мнение: Судами нижестоящих инстанций произведена неверная квалификация требований истца в качестве негаторного иска. ВС РФ обратил внимание на противоречивое поведения органа, осуществляющего публичные полномочия, фактически выразившего согласие на строительство

магазина путем пролонгации арендных отношений уже после того, как ему стало известно о факте регистрации права собственности на возведенное здание. Срок исковой давности в данном деле со стороны арендодателя пропущен, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

II. СПОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОФОРМЛЕНИЕМ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ВОЗНИКАЕТ У ПОКУПАТЕЛЯ ПОМЕЩЕНИЯ В СИЛУ ЗАКОНА С МОМЕНТА РЕГИСТРАЦИИ ПЕРЕХОДА К НЕМУ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЕ.

Судебный акт. [Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 21.06.2022 № 304-ЭС22-2566](#) по делу № А46-23123/2020

Фабула дела. ИП, являясь собственником нежилых помещений и доли на земельный участок под зданием, в котором они расположены, продала помещения третьему лицу, а по истечении нескольких лет, полагая, что за ней сохранилось право собственности на долю в праве на земельный участок – подарила ее другому лицу. Собственник помещений обратилась в арбитражный суд с иском о признании договора дарения земельного участка ничтожной сделкой, ссылаясь на законодательный запрет раздельного оборота объекта недвижимости и земельного участка, а также с требованием о признании за ней права собственности на долю в праве на землю. Суды первой, апелляционной и кассационной инстанции не усмотрели оснований для удовлетворения исковых требований, ссылаясь на то, что договоры купли-продажи помещений не содержали указаний на передачу земельного участка и на то, что продавец сохранил право собственности на него, а на момент сделки дарения связь между земельным участком и объектом уже была разорвана, поскольку объекты принадлежали разным лицам.

Позиция ВС РФ. Если на момент продажи нежилого помещения в здании, расположенном на земельном участке, помещение и соответствующая ему доля в праве общей долевой собственности на участок принадлежат одному лицу (продавцу), эти помещение и доля должны участвовать в обороте только совместно. После регистрации перехода к покупателю права собственности на помещение на основании договора купли-продажи доля в праве на земельный участок, соответствующая проданному помещению, не может остаться в собственности продавца, следовательно, право собственности на нее в силу закона переходит покупателю объекта.

Мнение. Принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости, закрепленный в качестве одного из основополагающих принципов земельного законодательства, достаточно стабильно применяется в судебной практике. Интерес данного судебного акта обусловлен тем, что суд при отсутствии в договоре купли-продажи помещения ссылки о переходе права собственности на земельный участок указал на соответствующий переход права в силу закона.

2. ПРИОБРЕТЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ПОВРЕЖДЕННЫМ, ПОЛУРАЗРУШЕННЫМ ОБЪЕКТОМ ЯВЛЯЕТСЯ ЗАКОННЫМ.

Судебный акт. [Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 31.08.2022 № 14-КАД22-4-К1](#)

Фабула дела. Заявитель обратился в Департамент имущественных отношений с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка под объектом недвижимости. Уполномоченным органом было отказано, т.к. по данным административного обследования на земельном участке находится разрушенное строение, непригодное для проживания. Получив отказ, заявитель обратился в суд с требованием об его обжаловании. Нижестоящими инстанциями в удовлетворении требований было отказано.

Позиция ВС РФ. Ст. 39.20 ЗК РФ не содержит такого основания для отказа в предоставлении земельного участка в собственность собственнику здания, строения, если объект находится в поврежденном

состоянии. Повреждение его пожаром, отсутствие элементов конструктива (крыши, окон, входной двери и т.д.) не может влиять на право лица на приватизацию земельного участка под таким объектом. Единственным доказательством существования права на объект является соответствующая запись в ЕГРН. Оформление прав на земельный участок необходимо для восстановления объекта.

Мнение. Вышеприведенная позиция является не традиционной для ВС РФ, который до этого неоднократно указывал, что невозможно приватизировать земельный участок как под объектами, строительство которых не завершено (Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 21.08.2018 № 22-КГПР18-3, Постановление АС Центрального округа от 28.08.2018 № Ф10-3269/2018 по делу № А68-9648/2017), так и под полуразрушенными объектами (Определение ВС РФ от 20.05.2019 № 307-ЭС19-5926 по делу № А56-72015/2016, Постановление АС Уральского округа от 01.04.2019 № Ф09-1624/19 по делу № А34-8769/2017).

3. НЕПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ НА ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В СРОК ДО 01.07.2012 НЕ ЛИШАЕТ ЮЛ ПРАВА НА ЛЬГОТНЫЙ ВЫКУП.

Судебный акт. [Постановление АС Западно-Сибирского округа от 08.09.2022 по делу № А45-31587/2021](#)

Фабула дела. В 2010 г. Общество, являясь правопреемником юридического лица – правообладателя права постоянного (бессрочного) пользования, в порядке переоформления права заключило с уполномоченным органом договор аренды земельного участка, на котором расположены объекты промышленного назначения. В 2021, ссылаясь на исключительное право выкупа земельного участка, Общество обратилось в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка по льготной цене - 2,5 % от кадастровой стоимости. Получив отказ, ЮЛ направило в суд требование об оспаривании действий уполномоченного органа. Судами первой, апелляционной инстанции в удовлетворении требования отказано со ссылкой на то, что льготная цена выкупа подлежала применению исключительно в срок до 01.07.2012 г.

Позиция АС ЗСО. Учитывая, что на земельном участке находятся объекты недвижимости, приобретенные Обществом в порядке приватизации, а сам земельный участок предоставлялся заявителю на праве постоянного (бессрочного) пользования, которое было переоформлено на право аренды до 01.07.2012, указанные обстоятельства являются необходимым условием применения льготной цены выкупа (2,5 % от кадастровой стоимости).

Мнение. Законодатель императивно установил необходимость переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на землю в срок до 01.07.2012 (Федеральный закон № 137-ФЗ). При этом суд констатирует наличие права льготной цены выкупа даже в том случае, если первоначально заявитель предпочел переоформление своего права в аренду и лишь после обратился за заключением договора купли-продажи.

III. СПОРЫ О ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЛЮ

1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ЯВЛЯЕТСЯ НОРМАТИВНО-РЕГУЛИРУЕМОЙ И ИЗМЕНЯЕТСЯ ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВНЕСЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР.

Судебный акт. [Постановление АС Центрального округа от 12.09.2022 по делу № А23-7383/2019](#)

Фабула дела. Земельный участок, находящийся в государственной собственности, был предоставлен уполномоченным органом Обществу в аренду для жилищного строительства, в последующем объекты недвижимости (здания общежития) были построены и введены в эксплуатацию. Общество, полагая, что размер арендной платы, выставленный арендодателем, является завышенным, обратилось в суд с иском о его оспаривании. По мнению арендодателя, спорный участок предоставлялся для строительства жилых домов, вид его разрешенного использования (для осуществления строительства) в государственном кадастре недвижимости не изменялся, соответственно, должна применяться ставка

для исчисления арендной платы предусмотренная для земельных участков, на которых ведется строительство. По мнению Общества, за земельный участок, на котором расположены законно возведенные им здания общежитий, после их ввода в эксплуатацию арендная плата подлежала определению по пониженной ставке (за размещение общежитий), даже при отсутствии внесения соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости и в договор аренды земельного участка.

Позиция АС ЦО. Несмотря на то, что произвольное изменение условий договоров аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, предоставленных для определенных целей, по инициативе арендаторов не допускается, изменение правового режима земельного участка, связанное с изменением фактических обстоятельств, вынужденно влечет изменения размера платы за землю. При этом бремя доказывания наличия оснований, свидетельствующих об указанных обстоятельствах, лежит на арендаторе земельного участка.

Мнение. Суд в очередной раз подчеркнул, что при определении размера арендной платы, а также неосновательного обогащения в размере платы за пользование землей, ключевое значение имеет фактическое использование земельного участка, а также расположенных на нем объектов недвижимости, вне зависимости от того, какой вид разрешенного использования указан в государственном кадастре недвижимости либо в договоре.



[Анна Жолобова](#)

Советник Коллегии адвокатов «Регионсервис», практика недвижимости и строительства
a.zholobova@regionservice.com
Тел.: +7 (495) 260-06-50



[Дмитрий Волосов](#)

Старший юрист Коллегии адвокатов «Регионсервис»
d.volosov@regionservice.com
Тел.: +7 (343) 272-45-07
