

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДЕЛАМ О НЕДВИЖИМОСТИ за IV квартал 2022 года¹

29 декабря 2022 г.

LEGAL ALERT¹

I. ПРОЛОНГИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПОД ОБЪЕКТАМИ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОНС).

Продление договора аренды земельного участка для целей завершения строительства ОНС допускается без проведения торгов в случае, если публичный собственник спорного земельного участка не воспользовался правом на обращение в суд с иском об изъятии ОНС путем продажи с публичных торгов в течение 6 месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды указанного земельного участка.

Судебные акты. [Постановление Арбитражного суда Уральского округа по делу №А76-53859/2020 от 13.12.2022](#); [Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 01.11.2022 по делу №А33-31761/2021](#); [Определение ВС РФ от 19.01.2022 № 19-КАД21-17-К5](#).

Фабула дела. Арендатор обратился в суд с иском к органу местного самоуправления о признании незаконным отказа в заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка для целей завершения строительства ОНС (в части продления срока его действия на 3 года). Судами нижестоящих инстанций в удовлетворении иска отказано. Судом кассационной инстанции судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Позиция кассационной инстанции. ЗК РФ установлено, что не может быть предметом аукциона находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, ОНС, принадлежащие гражданам или юридическим лицам (пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ). В данном случае уполномоченный орган обязан принять решение об отказе в предоставлении земельного участка (п.4 ст. 39.16 ЗК РФ). Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким

¹ Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

лицом под эту недвижимость земельным участком (ст. 271 ГК РФ).

Приведенные положения направлены на реализацию основополагающего принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

При прекращении договора аренды публичный собственник земли не может распорядиться ОНС, созданным в период действия договора аренды, без судебного решения (пп.2 п.5 ст. 39.6 ЗК РФ).

Таким образом, возможность изъятия такого объекта закон допускает лишь при определенных обстоятельствах, которые подлежат установлению судом в рамках рассмотрения требований публичного собственника участка, заявленных в порядке ст. 239.1 ГК РФ. В отсутствие такого судебного акта собственник объекта незавершенного строительства вправе требовать заключения с ним договора аренды для завершения строительства.

В данном случае, поскольку публичный собственник спорного земельного участка не воспользовался правом на обращение в суд с иском об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов в течение 6 месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды указанного земельного участка, на котором расположен этот объект, у предпринимателя имеется право на предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка для завершения строительства этого объекта (пп.2 п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ). Таким образом, отказ Органа в предоставлении в аренду земельного участка для завершения строительства препятствует предпринимателю завершить строительство и ввести объект в эксплуатацию.

Мнение. Указанная позиция направлена на сохранение баланса частных и публичных интересов, обеспечение стабильности гражданских отношений и позволяет «держать в тонусе» всех субъектов данных правоотношений, поскольку незаинтересованность уполномоченного органа в оперативном решении вопроса в части прекращения арендных отношений и продажи объекта с публичных торгов не должна наносить ущерб интересам действующего собственника ОНС и порождать невозможность продолжения строительства и введения в эксплуатацию данных объектов. Указанная позиция судов кассационной инстанции коррелируется с иными позициями, высказанными в Определении ВС РФ от 05.07.2022 № 308-ЭС22-3699, Определении Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 19.01.2022 № 19-КАД21-17-К5.

II. ВЗЫСКАНИЕ СУДЕБНЫХ РАСХОДОВ С ПУБЛИЧНОГО ОРГАНА В ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРАХ.

Требование об изменении площади и границ земельного участка истца связан с нарушением его прав действиями публичного органа, в связи с чем судебные расходы подлежат взысканию с последнего.

Судебный акт. Постановление АС Московского округа от 22.11.2022 по делу № А41-48780/2021.

Фабула дела. Общество обратилось с иском к Администрации с требованиями об установлении границ и площади земельного участка, внесении изменений в ЕГРН о местоположении границ земельных участков. Иск удовлетворен в полном объеме.

Однако судами первой и апелляционной инстанции отказано в удовлетворении заявления Общества о взыскании судебных расходов (на оплату услуг представителя и на проведение судебной экспертизы), т.к., по мнению судов, предмет иска являлось устранение реестровой ошибки, выявленной истцом при проведении им работ по уточнению границ земельного участка, а это значит, что судебный акт по делу не может расцениваться как принятый против ответчика (судами применен п.19 постановления Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении

издержек, связанных с рассмотрением дела»: не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиком). АС МО судебные акты нижестоящих инстанций отменены.

Позиция АС МО.

Основание иска - наличие пересечений границ смежного земельного участка с границами земельного участка истца.

Постановлением Администрации утверждена схема расположения этого земельного участка на кадастровом плане территории и установлены его границы. При наличии у ответчика права распоряжения смежным участком, судами фактически рассмотрен спор о праве в виде изменения площади и границ земельного участка истца в связи нарушением его прав действиями ответчика. Факт нарушения прав истца ответчиком установлен. Вывод судов о возможности применения в данном споре п. 19 постановления Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» является ошибочным.

Мнение. Для публичных органов, незаконные действия которых повлекли для граждан и организаций финансовые издержки на защиту своих прав в судебном порядке, общий принцип распределения судебных расходов не должен быть ограничен. Было бы правильным распространить указанный подход и на иные категории споров, в которых заинтересованное лицо вынуждено нести затраты (финансовые, временные и т.д.), например, в делах об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков.

III. СУБЪЕКТНЫЙ СОСТАВ ПРИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.

Право на компенсацию за изъятый земельный участок общего пользования и расположенное на нем имущество принадлежит членам товарищества, иным собственникам земельных участков, не являющихся его членами (если таковые имеются), а также бывшим собственникам земельных участков, которые были изъяты, пропорционально площади принадлежащих этим лицам земельных участков, а не Товариществу.

Судебный акт. Постановление АС Уральского округа от 13.10.2022 по делу № А60-13288/2021.

Фабула дела. Товарищество обратилось с требованием к Учреждению об обязанности заключить соглашение об изъятии земельного участка, а также о взыскании возмещения в связи с изъятием земельного участка, составляющего территории общего пользования. Решением нижестоящих инстанций требования удовлетворены. АС Уральского округа отменил судебные акты, направил дело на новое рассмотрение.

Позиция АС Уральского округа. Земельный участок общего пользования, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков (ч.4 ст. 24 ФЗ № 217-ФЗ). Следовательно, права на такие земельные участки принадлежат членам СНТ/ОНТ, а не созданному ими товариществу.

С учетом целей и задач товарищества, а также назначения общего имущества, товарищество не может быть признано хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами в отношении общего имущества, отличными от интересов его членов, а соответственно не может и распоряжаться этим имуществом иным образом, чем в интересах членов и для целей обслуживания земельных участков, совокупность которых и

образует товарищество.

Мнение. Судам верно определен субъект защиты интересов исходя из правового режима имущества общего пользования. Аналогичным образом, должен решаться вопрос и при изъятии земельных участков, составляющих территории общего пользования под многоквартирными жилыми домами, а в идеале - и на территориях коттеджных поселков и таунхаусов.

IV. НЕПРАВОМЕРНОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ (НТО).

Судебный акт. Постановление АС Западно-Сибирского округа от 18.11.2022 по делу № А75-12649/2021.

Фабула. В ходе муниципального жилищного контроля выявлены размещение НТО на придомовой территории многоквартирного дома при отсутствии согласования с владельцем инженерных сетей, в охранной зоне которых находится объект. Администрация обратилась с иском об обязанности освободить земельный участок путем демонтажа НТО. Судами нижестоящих инстанций исковые требования удовлетворены. АС Западно-Сибирского округа судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Позиция АС Западно-Сибирского округа.

Устранение последствий нарушений должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

При оценке значительности допущенных, в том числе при размещении временных объектов нарушений Правил благоустройства, суды должны учитывать положения ст. 10 ГК РФ.

Выбор конкретной формы и способа устранения таких нарушений относится к компетенции суда, который не связан в этой части требованиями истца, указывающего на необходимость применения тех или иных способов или форм устранения фактического препятствия или угрозы нарушения.

С учетом конкретных обстоятельств дела, а именно: незначительного отклонения при размещении НТО в охранной зоне (заступ на 30 см) при учете уже состоявшегося согласия собственников МЖД на предоставление придомовой территории под размещение НТО судам при новом рассмотрении дела следует оценить: является ли демонтаж торгового объекта в настоящем случае соразмерным способом устранения нарушений Правил благоустройства; не приведет ли заявленный Администрацией способ восстановления права к нарушению прав ответчика, получившего в установленном порядке согласие собственников МЖД на размещение НТО на придомовой территории по договору с управляющей компанией; может ли быть устранено нарушение охранной зоны инженерных сетей (линий связи) с учетом заступа при размещении НТО на 30 сантиметров иными альтернативными (соразмерными) способами (в том числе путем переноса/перемещения спорного НТО за границу охранной зоны), направленными на восстановление положения, обеспечивающего безопасную эксплуатацию принадлежащих третьему лицу линий связи.

Мнение. Позиция суда кассации видится спорной, поскольку при явных нарушениях гражданско-правовых норм при размещении НТО (нарушены права жильцов МЖД, собственника сетей) налицо и нарушение публично-правовых норм, а именно: несоответствие размещенного объекта ВРИ земельного участка, что ведет к привлечению виновного лица к административной ответственности по ст. 8.8. КОАП РФ).

Однако наблюдается общая тенденция судебной практики - «сохранить, чем снести» - и в отношении самовольно возведенных объектов недвижимости, что подтверждается в Обзоре судебной практики, утвержденном Президиумом ВС РФ от 16.11.2022.

V. НАЧИСЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЕ ЗЕМЛИ НОСИТ СТРОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАННЫЙ ХАРАКТЕР.

Арендная плата за земельные участки, находящиеся в публичной собственности, носит строго регламентированный характер. Изменение методики ее начисления по соглашению сторон невозможно.

Судебный акт. Определение ВС РФ от 26.12.2022 по делу № А40-197947/2021.

Фабула. Департамент городского имущества г.Москвы (ДГИ) обратился в АС ГМ о взыскании задолженности с арендатора по арендной плате и неустойке по договору аренды земельного участка, заключенного для строительства многоэтажного гаража-стоянки.

Доп.соглашением к договору предусмотрено, что за нарушение сроков проектирования и строительства объекта размер арендной платы увеличивается в 2 раза за каждые 6 месяцев с даты истечения срока проектирования до сдачи объекта в эксплуатацию. Стороны также доп.соглашением согласовали срок завершения строительства.

Расчет задолженности по арендной плате был произведен ДГИ в соответствии с условиями договора, в том числе с применением повышенного «тарифа», т.к. объект в согласованные сроки не был введен в эксплуатацию.

Судами трех инстанций требования ДГИ удовлетворены со ссылкой на то, что условия договора (в том числе в части увеличения) были согласованы сторонами, данная мера направлена на стимулирование застройщика и не является санкцией за нарушение условий договора. ВС РФ отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение.

Позиция ВС РФ. Методика начисления арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности, является регламентированной, подлежит расчету в строгом соответствии с нормативными актами. Следовательно, не может быть изменена (как в сторону увеличения, так и уменьшения) соглашением сторон.

VI. ПРИ УСТАНОВЛЕНИИ СУММЫ УБЫТКОВ В ВИДЕ УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ ПРИ ИЗЪЯТИИ ПУБЛИЧНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ МОМЕНТ ФАКТИЧЕСКОГО ИЗЪЯТИЯ.

Судебный акт. Определение ВС РФ от 04.10.2022 № 303-ЭС22-9142 по делу № А59-2846/2019.

Фабула дела. Администрация обратилась в суд с исковым заявлением к ИП, являющимся арендатором публичного земельного участка с расположенным на нем и принадлежащим ему на праве собственности нежилым зданием, с требованиями об изъятии объектов недвижимости для муниципальных нужд в целях реконструкции автомобильной дороги местного значения, прекращении права аренды на участок и права собственности на объект. При этом для установления размера убытков (упущенной выгоды) был взят весь период с момента направления арендатору соглашения об изъятии до прекращения действия договора аренды (2018-2035 гг.). Судами трех инстанций требования Администрации удовлетворены. ВС РФ отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение.

Позиция суда. В случае, если на момент рассмотрения дела в суде объекты недвижимости, подлежащие изъятию для государственных и муниципальных нужд, еще фактически не изъяты и находятся во владении и пользовании их собственника, который получает доход, в том числе от сдачи имущества в аренду – компенсацию в виде упущенной выгоды (неполученного дохода) нельзя определять по состоянию на день, предшествующий принятию решения уполномоченным органом об изъятии земельного участка. Такой подход может привести к получению собственником (пользователем) необоснованного обогащения. Судам необходимо установить был ли лишен предприниматель реальной возможности получать доход за период рассмотрения дела в суде и, как следствие, наличие либо отсутствие у него права на получение соответствующей компенсации за период,

предшествующий рассмотрению дела в суде.

Мнение. Выкупная цена изымаемого для публичных нужд земельного участка определяется по правилам ст. 281 ГК РФ и включает в себя рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая, в том числе, упущенную выгоду. Такое изъятие зачастую влечет существенные нарушения прав пользователя земельного участка, у которого не так много способов защиты своих прав. Итоговая выкупная цена далеко не во всех случаях является разумной и рыночной. Вместе с тем подход суда относительно учета продолжения фактической эксплуатации объектов недвижимости представляется обоснованным.

VII. ВЗЫСКАНИЕ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ НЕЗАКОННОГО РАЗМЕЩЕНИЯ МЕСТ ЗАХОРОНЕНИЯ

Судебный акт. Определение ВС РФ от 15.12.2022 № 305-ЭС22-16446 по делу № А40-49895/2020.

Фабула дела. Общество, обратилось в суд с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы (ДГИ) о взыскании убытков, причиненных в результате незаконного размещения мест захоронения в границах, принадлежащего ему на праве собственности земельного участка, граничащего с соседним кладбищем.

Площадь фактического незаконного использования была определена на основании заключения кадастрового инженера. Сумма ущерба определена на основании отчета об оценке рыночной стоимости причиненных убытков. Размер требований составил 8.4 млн. руб.

Суды 3-х инстанций отказали в удовлетворении требований, необоснованно отказали в защите права собственности, не определили из каких правоотношений возник спор, какие нормы права подлежат применению к спорным правоотношениям, какой способ защиты права является надлежащим и какой государственный орган, действующий от имени субъекта РФ, является надлежащим ответчиком по иску.

Позиция ВС РФ. ВС РФ не согласился нижестоящими инстанциями, указав следующее: а) в силу ФЗ № 131-ФЗ организация похоронных услуг содержание мест захоронения относятся к муниципальным нуждам; б) собственность в РФ является неприкосновенной (ст. 35 Конституции РФ), изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в строгом соответствии с нормами земельного и гражданского законодательства, отсутствие решения об изъятии земельного участка не лишает его правообладателя права на возмещение убытков; в) как следует из постановления Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 №16-П, публичным властям надлежит действовать своевременно, надлежащим образом и максимально последовательно; риск любой ошибки, допущенной государственным органом, должно нести государство и ошибки не должны устраняться за счет заинтересованного лица.; г) срок давности не подлежит применению, т.к. захоронения носят длящийся характер, а также земельный участок занят захоронениями лишь частично, истец имеет свободный доступ на оставшуюся часть участка, исковая давность на требования собственника об устранении нарушения его прав, не связанных с лишением владения, не распространяется.

ВС РФ отметил, что нижестоящим судами необходимо было решить следующие вопросы: о разделе земельного участка, выкупе участка или его части (мены) для государственных нужд, заключении соответствующего договора, взыскании убытков; установить ответчика применительно к надлежащему способу защиты права; предложить истцу уточнить исковые требования; при необходимости и продолжившемся занятии земельного участка захоронениями рассмотреть вопрос о назначении повторной или дополнительной экспертизы; принять законное и обоснованное решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Судебные акты судов нижестоящих инстанций отменены, дел направлено на новое рассмотрение.

Мнение. В данной споре нет сомнений относительно того, что часть земельного участка истца фактически изъята для государственных нужд в целях размещения кладбища, захоронения на участке осуществлялись длительное время, занимая тем самым все большую площадь чужого земельного участка. Со стороны уполномоченного органа никаких мер по изъятию части земельного участка не предпринималось, предложений о рассмотрении возможности по возмещению за изымаемую часть земельного участка представлено также не было. Таким образом, именно бездействие, безответственное отношение уполномоченного органа повлекло причинение ущерба собственнику.

VIII. НАСТУПЛЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ САМО ПО СЕБЕ НЕ ПРЕКРАЩАЕТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ДОЛЖНИКА – АРЕНДАТОРА.

Судебный акт. Арбитражный суд Московской области от 25.11.2022 по делу А41-61811/22

Фабула. Общество (арендодатель) и известный бренд одежды и аксессуаров в 2017 заключили договор аренды части нежилого помещения в здании ТЦ. С 06.03.2022 непрерывная коммерческая деятельность арендатора была полностью приостановлена, что подтверждается перепиской сторон. За арендатором согласно положениям договора аренды предусмотрена обязанность по ведению коммерческой деятельности в указанном помещении. В случае нарушения такой обязанности, договором предусмотрена штрафная неустойка – 3 125 руб. за каждые 30 мин. приостановки функционирования магазина. В случае, если приостановка составит более 5 дней, то начиная с 6 дня размер неустойки составит 150 000 руб. за каждый день.

Арендодатель обратился с исковым заявлением в суд о взыскании 23 625 000 руб. Позже, сумма взыскания была увеличена до 38 925 000 руб., неустойки в размере 150 000 руб. за каждый день приостановки деятельности по дату фактического возобновления деятельности или до даты прекращения действия заключенного договора аренды, в зависимости от того какое обстоятельство наступит раньше.

Позиция суда. Как установлено судом, в силу положений договора аренды стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся: природные катастрофы, восстания, военные действия, забастовки, экономическая блокада, акты и действия органов государственного управления, другие обстоятельства, находящиеся вне влияния сторон, когда указанные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение договора.

Суд со ссылкой на п. 9 ПП ВС РФ от 24.03.2016 № 7 разъяснил, что наступление обстоятельств непреодолимой силы само по себе не прекращает обязательство должника, если исполнение остается возможным после того, как они отпали. Кредитор не лишен права отказаться от договора, если вследствие просрочки, объективно возникшей в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, он утратил интерес в исполнении. При этом должник не отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы. Аналогичная позиция также содержится в п. 38 ПП ВС РФ от 11.06.2020 № 6.

Исходя из права сторон по собственному усмотрению определять условия договора в соответствии со ст. 421 ГК РФ, ответчик не включил в договор, в том числе путем дополнительного соглашения условие о приостановлении внесения арендной платы на случай экономической блокады, в судебном порядке ответчиком за изменением условий договора в связи с существенным изменением обстоятельства также не обращался.

Введение внешнеэкономических санкций, проведение специальной военной операции не отнесено условиями договора к числу обстоятельств, освобождающих стороны от

исполнения обязательств по договору аренды, в связи с чем риск негативных последствий для ответчика в результате таких санкций не может быть возложен на истца.

Доказательств наличия законодательного запрета на ведение коммерческой деятельности отсутствуют.

Иск удовлетворен частично, взыскано 5 240 000 руб., неустойка в размере 20 000 руб. за каждый день приостановки коммерческой деятельности.

23.12.2022 арендатором помещения подана апелляционная жалоба.

Мнение. Данное дело является не единственным, схожие иски были предъявлены к таким крупным масс-маркетам, как ПУЛ ЭНД БЕАР СНГ ([дело № А41-61814/2022](#)) и ЗАРА СНГ ([дело № А41-61810/2022](#)). Введенные в феврале 2022 в отношении России санкции вызвали волну массового ухода с рынка международных игроков, что повлекло резкое увеличение числа банкротств владельцев торговых центров и колебание размера арендных платежей.

Анна Жолобова

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

Дмитрий Волосов

Старший юрист
d.volosov@regionservice.com
Тел.: +7 (343) 272-45-07