



Научно-консультативный совет при Арбитражном суде Уральского округа выпустил рекомендации № 2/2022 по вопросам применения земельного и гражданского законодательства (далее – Рекомендации НКС)

Рекомендации опубликованы 07.04.2023 на официальном [сайте](#).

Представляем Вам наиболее [интересные позиции](#)¹ по следующим тематикам:

1. ПЛАТНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
2. ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
3. ПОДЗЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ
4. СЕРВИТУТ
5. ОСПАРИВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ/МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, АКТА ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА
6. САНКЦИИ/ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ



[Анна Жолобова](#)

Руководитель практики [«Недвижимость и строительство»](#)

a.zholobova@regionservice.com

Тел: +7 (922) 605-53-16; +7 (495) 260-06-50

¹ Обращаем Ваше внимание, что все позиции применимы исключительно к правоотношениям, возникающим на земельных участках, находящихся в публичной собственности.

1. ПЛАТНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

1.1. ВОЗМОЖНОСТЬ ВОЗВРАТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В СВЯЗИ С ПРИЗНАНИЕМ НОРМАТИВНОГО АКТА, ОПРЕДЕЛЯЮЩЕГО ЕЕ РАЗМЕР, НЕДЕЙСТВУЮЩИМ СТРОГО ОГРАНИЧЕНА СУБЪЕКТНЫМ СОСТАВОМ (п.1 Рекомендаций НКС)

Если арендная плата за пользование земельным участком добровольно уплачена арендатором на основании нормативного акта, впоследствии признанного судом общей юрисдикции недействующим со дня вступления решения суда в законную силу, право на взыскание неосновательного обогащения в виде разницы между указанной суммой и арендной платой, рассчитанной на основании ранее действующего нормативного акта, имеет только тот арендатор, по административному иску которого нормативный акт был признан недействующим (в силу Определения Верховного Суда РФ от 10.10.2022 № 305-ЭС22-5569). Иные арендаторы, не реализовавшие возможность оспаривания соответствующего нормативного акта, право на взыскание неосновательного обогащения не имеют.

Обоснование: арендатор, обращаясь за судебной защитой в порядке административного судопроизводства, предпринимает усилия для отстаивания своей позиции, несет временные и финансовые издержки, а потому имеет разумные основания ожидать, что решение об удовлетворении его требования будет способствовать дальнейшей защите его имущественных и иных прав в арбитражном суде.

1.2. МОМЕНТ ПРЕКРАЩЕНИЯ ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОНС) ПО ВНЕСЕНИЮ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ПРИ ИЗЪЯТИИ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ НЕПРАВОМЕРНЫМ БЕЗДЕЙСТВИЕМ УПОЛНОМОЧЕННОГО ОРГАНА (п.4 Рекомендаций НКС)

При изъятии ОНС путем продажи с публичных торгов по решению суда на основании ст. 239.1 ГК РФ собственник объекта по общему правилу обязан вносить плату за пользование земельным участком до момента регистрации перехода права собственности на изъятый объект к иному лицу – приобретателю на публичных торгах или собственнику земельного участка (п. 2 ст. 8.1, п.1 ст. 131, п. 1 ст. 551, п. 1, 3 ст. 552 ГК РФ).

Однако, если собственником ОНС будут представлены доказательства, подтверждающие, что уполномоченный орган необоснованно уклонялся от организации первоначальных и (или) последующих торгов, затягивал их проведение или иным образом препятствовал реализации объекта, то в силу ст. 10 ГК РФ и п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ», в удовлетворении иска о взыскании платы за пользование земельным участком с собственника ОНС может быть отказано за период такого неправомерного бездействия.

2. ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. СОБСТВЕННИК ОНС ВПРАВЕ ОБРАТИТЬСЯ В УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ОРГАН ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И В ПЕРИОД 6-МЕСЯЧНОГО СРОКА, УСТАНОВЛЕННОГО ДЛЯ ИНИЦИИРОВАНИЯ ПРОЦЕДУРЫ ИЗЪЯТИЯ ОНС (п.2 Рекомендаций НКС)

Если уполномоченным органом в течение 6 месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен ОНС, не заявлено в суд требование о его изъятии, то собственник объекта имеет право однократно получить в аренду земельный участок без торгов для завершения строительства (ст. 39.6 ЗК РФ).

При этом действующим законодательством не предусмотрен запрет для заключения нового договора аренды с собственником ОНС и в период 6-месячного срока.

В случае такого обращения собственнику ОНС не может быть отказано со ссылкой на преждевременность обращения, заявление должно быть рассмотрено уполномоченным органом по существу с принятием решения или о заключении договора аренды земельного

участка для завершения строительства на новый срок, или о предъявлении иска об ОНС путем продажи с публичных торгов.

2.2. УПОЛНОМОЧЕННОМУ ОРГАНУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТКАЗАНО СУДОМ В ИЗЪЯТИИ ОНС (п.3 Рекомендаций НКС)

Перечень оснований для отказа в удовлетворении требований уполномоченного органа об изъятии ОНС содержится в п.3 ст. 239.1 ГК РФ и не является исчерпывающим.

При представлении собственником ОНС доказательств наличия объективной возможности достроить данный объект, о чем может свидетельствовать большая степень готовности объекта на момент окончания срока действия ранее заключенного договора аренды, наличие действующего разрешения на строительство, с учетом конкретных обстоятельств дела в удовлетворении требования уполномоченного органа об изъятии ОНС может быть отказано.

В данном случае собственник ОНС в силу ст. 39.6 ЗК РФ вправе однократно получить в аренду земельный участок без торгов для завершения строительства.

2.3. ВОЗМОЖНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ПОВТОРНЫХ И ПОСЛЕДУЮЩИХ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ ОНС СО СНИЖЕНИЕМ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ (п.5 Рекомендаций НКС)

3. ПОДЗЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ

3.1. НАЛИЧИЕ В СОБСТВЕННОСТИ ПОДЗЕМНОГО СООРУЖЕНИЯ НЕ ПОРОЖДАЕТ БЕЗУСЛОВНОЕ ПРАВО НА ПРИОБРЕТЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НАД НИМ (п.6 Рекомендаций НКС)

Собственник сооружения, состоящего только из подземной части и отвечающего признакам объекта недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ), имеет право на приобретение в собственность земельного участка, под которым расположено данное сооружение, только в случае представления им доказательств невозможности использования подземного сооружения без земельного участка над ним и отсутствия возможности самостоятельного использования земельного участка над сооружением в иных целях (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). С целью установления наличия (отсутствия) указанных обстоятельств целесообразно проведение экспертизы.

Наличие на земельном участке, под которым расположено подземное сооружение, входа (въезда) в подземное сооружение либо вентиляционного оборудования и прочего технического оборудования не является основанием для приобретения земельного участка в собственность по п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ. В этом случае собственник подземного сооружения вправе установить только сервитут.

4. СЕРВИТУТ

4.1. СЕРВИТУТ МОЖЕТ БЫТЬ УСТАНОВЛЕН И В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ИЗЪЯТОГО ИЗ ОБОРОТА (п.8 Рекомендаций НКС)

По общему правилу земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность и быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством (п.2 ст. 27 ЗК РФ).

Однако факт отнесения соседнего земельного участка к землям, изъятым из оборота (п. 4 ст. 27 ЗК РФ) сам по себе не исключает возможности установления в отношении такого участка сервитута.

В случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом) вопрос об установлении сервитута должен решаться индивидуально с учетом особенностей размещенного на изъятом земельном участке объекта и режима использования этого земельного участка.

5. ОСПАРИВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ/МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, АКТА ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА

5.1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ/МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЕГО ОТДЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ), АКТ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА ПОДЛЕЖАТ ОСПАРИВАНИЮ ПО ПРАВИЛАМ ГЛ.21 КАС РФ В СУДЕ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ (п.7 Рекомендаций НКС)

Поскольку ППТ/ПМТ, а также акт об установлении публичного сервитута, исходя из разъяснений, содержащихся в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами», являются нормативными актами, то вне зависимости от того, в какой части соответствующий акт оспаривается (весь акт целиком или в части отдельных положений) и как сформулировал требование заявитель (признать нормативный правовой акт недействующим или внести в правовой акт изменения, затрагивающие только его права в сфере предпринимательской деятельности), дело в силу п.1 ч.2 ст. 1 КАС РФ подлежит рассмотрению по правилам гл. 21 КАС РФ судом общей юрисдикции.

6. САНКЦИИ/ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ

6.1. ВОЗМОЖНОСТЬ ОТНЕСЕНИЯ САНКЦИЙ И ИНЫХ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫХ МЕР, ВВЕДЕННЫХ НЕДРУЖЕСТВЕННЫМИ ГОСУДАРСТВАМИ, К ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (п.12 Рекомендаций НКС)

Для признания обстоятельства непреодолимой силой необходимо, чтобы оно носило чрезвычайный, непредотвратимый при данных условиях и внешний по отношению к деятельности должника характер (п. 3 ст. 401 ГК РФ, п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

Санкции и меры ограничительного характера, принятые недружественными иностранными государствами, можно отнести к обстоятельствам непреодолимой силы только при условии, если поставщик (подрядчик, исполнитель) докажет, что надлежащее исполнение им обязательства оказалось невозможным вследствие того, что санкции и ограничительные меры введены в отношении конкретных товаров, работ, услуг, являющихся предметом договора, или материалов, комплектующих и оборудования, необходимых для поставки и (или) производства таких товаров, выполнения таких работ, оказания таких услуг.

Наступление названных обстоятельств само по себе не прекращает обязательство должника, если исполнение остается возможным после того, как они отпали (п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»). В этом случае должник не несет ответственности за просрочку исполнения обязательства, возникшую вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, а кредитор не лишен права отказаться от договора, если вследствие просрочки, 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 (п. 3 ст. 401, п. 2 ст. 405 ГК РФ).

Если указанные обстоятельства привели к полной или частичной объективной невозможности исполнения обязательства, имеющей постоянный (неустранимый) характер, данное обязательство прекращается полностью или в соответствующей части на основании ст. 416 и 417 ГК РФ. Кроме того, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из его существа, такие обстоятельства, которые стороны не могли предвидеть при заключении договоров, могут являться основанием для изменения и расторжения договоров на основании ст. 451 ГК РФ, если при предвидении данных обстоятельств договор не был бы заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.