

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ № 2 (2023)

www.regionsservice.com

19.07.2023 Президиум Верховного Суда РФ (далее – ВС РФ) утвердил Обзор судебной практики № 2 (2023).

Позиции Верховного суда РФ по вопросам недвижимости следующие:

1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.

1.1 При возведении и последующей эксплуатации двух и более отдельно стоящих многоквартирных жилых домов (далее – МКД), в том числе составляющих единый жилой комплекс, допускается формирование единого земельного участка, что влечет возникновение права собственности всех собственников помещений в этих МКД на единый земельный участок (п. 21 Обзора).

Управление Росреестра не вправе понуждать застройщиков к формированию иных отдельных земельных участков под каждым МКД.

Если земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, сформирован для строительства МКД, запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на первое помещение в МКД и права общей долевой собственности на собственников помещений в МКД на этот земельный участок как на общее имущество.

При этом ни ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», ни Земельный и Градостроительный кодексы РФ не содержат запрета на формирование единого земельного участка в целях возведения и дальнейшего обслуживания, эксплуатации и благоустройства двух и более отдельно стоящих МКД, в том числе составляющих единый жилой комплекс, что предполагает возникновение права общей долевой собственности всех собственников помещений в этих домах на единый земельный участок.

Кроме того, изначально проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы, и выданным уполномоченным органом разрешением на строительство на спорном земельном участке предусматривалось возведение имущественного комплекса (двух МКД) с общей территорией и элементами благоустройства. Следовательно, сохранение единого земельного участка является оправданным.

Определение ВС РФ № 307-ЭС22-19570. Более подробно судебный акт был рассмотрен в ЗК [ранее](#).

1.2. Арендатор, которому не было передано арендованное имущество (земельный участок) в связи с нахождением его во владении другого лица на законном основании, не вправе требовать от не исполнившей обязательство стороны передачи арендованного имущества (п. 3 Обзора).

Возмещению подлежат только убытки и договорная неустойка. Требовать передачи земельного участка арендатор не вправе.

Определение ВС РФ 16-КГ22-40-К4.

2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.

2.1. При проверке законности уведомления, выданного уполномоченным органом в порядке ст. 51.1 ГрК РФ (строительство/реконструкция ИЖС), законность оспариваемых решений органа власти не должна базироваться исключительно на формальном соответствии требованиям правовых норм. Органом должна быть проведена полная и всесторонняя оценка обстоятельств конкретного дела (п. 28 Обзора).

ВС РФ решил, что собственнику земельного участка, направившему уведомление о реконструкции жилого дома (далее – ИЖС), уполномоченным органом было неправомерно отказано по причине того, что при реконструкции нарушались бы минимальные отступы от границ земельного участка, утвержденные Правилами землепользования и застройки. При этом реконструкция ИЖС была согласована с собственником смежного земельного участка; заявитель взял на себя дополнительные обязательства выполнить работы по установлению снегодержателей и дождевых стоков по всему периметру земельного участка. Возможность реконструкции ИЖС с иными параметрами минимального отступа от границ земельного участка до жилого дома отсутствовала.

При принятии публичным органом решений, совершении действий должна быть проведена полная и всесторонняя оценка фактических обстоятельств с целью поддержания доверия граждан и их объединений к закону и действиям государства, учету требований соразмерности. В противном случае акт уполномоченного органа носит произвольный характер.

Определение ВС РФ № 86-КАД22-4-К2.

3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ.

3.1. При взыскании задолженности за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества индивидуальных жилых домов управляющая компания должна доказать их фактическое оказание (п. 11 Обзора).

При взыскании с собственника жилого дома в жилищно-земельном комплексе платы за управление имуществом общего пользования и его содержание необходимо установить наличие конкретных объектов инфраструктуры комплекса, факт заключения собственником с управляющей компанией или иным лицом, оказывающим услуги по управлению, договора, который в отсутствие прямо предусмотренной законом обязанности собственников земельных участков и жилых домов в жилищно-земельном комплексе нести расходы, связанные с содержанием имущества общего пользования, является наиболее эффективным основанием для возложения на последних данной обязанности, а при отсутствии договора – состав и размер платы за пользование объектами инфраструктуры с учетом объективной необходимости соответствующих услуг для надлежащего содержания имущества, использования общего имущества именно для удовлетворения общей потребности жителей комплекса в комфортных условиях проживания, перечень услуг, фактических оказываемых управляющей компанией и потребляемых конкретным жителем, исследовать расходы на предмет экономической обоснованности и разумности, исключить вероятность навязывания каких-либо услуг (расходов), в которых жильцы не нуждаются.

Только путем оценки данных документов можно обеспечить справедливый баланс прав и обязанностей субъектов рассматриваемых отношений.

Определение № 58-КГ22-8-К9.

4. ИСПОЛНИТЕЛЬСКИЙ ИММУНИТЕТ НА ЖИЛЬЕ В БАНКРОТСТВЕ

4.1. Определяя вопрос о наложении исполнительского иммунитета на единственное жилье должника в банкротстве, необходимо проанализировать качество жилого помещения. Избыточность площади, незавершенность строительства объекта, отсутствие регистрации должника и членов его семьи в нем не позволяют распространить на объект исполнительский иммунитет (п. 7 Обзора).

Исполнительский иммунитет в отношении жилого помещения не является безусловным и само наличие в собственности должника единственного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, не исключает возможности обращения взыскания на него. Необходимо исходить из обеспечения баланса должника и кредиторов.

Юридически значимыми и подлежащими доказыванию при разрешении спора об обращении взыскания на жилое помещение являются вопросы о том, что отвечает ли спорное помещение признакам единственного пригодного для проживания должника и членов его семьи жилья, не имеется ли у должника иного имущества и доходов, не превышает ли данное жилое помещение уровень, достаточный для обеспечения разумной потребности в жилье, является ли соразмерным обращение взыскания на спорное имущество с учетом имеющейся задолженности.

Наличие регистрации должника и членов его семьи по иному месту жительства ставит под сомнение наложение исполнительского иммунитета на спорный объект.

5. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО.

5.1. ФССП обязана возместить убытки в случае неправомерного перечисления денежных средств приставом – исполнителем должнику при наличии задолженности по исполнительному производству (п. 10 Обзора).

Если в ходе исполнительного производства денежные средства, вырученные приставом в результате реализации имущества должника, были ошибочно перечислены последнему при наличии долга по исполнительному производству, взыскатель при возмещении вреда причиненного в результате незаконного бездействия пристава, не должен доказывать наличие у должника иного имущества, на которое можно обратить взыскание. Убытки подлежат возмещению ФССП.

В то же время отсутствие реального исполнения само по себе не является основанием для возложения на государство обязанности по возмещению не полученных от должника сумм, поскольку ответственность государства в сфере исполнения судебных актов, вынесенных в отношении частных лиц, ограничивается надлежащей организацией принудительного исполнения этих судебных актов и не подразумевает обязательности положительного результата.

Определение ВС РФ № 5-КГ22-111-К2. Более подробно судебный акт был рассмотрен в ЗК [ранее](#).

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ

Анна Жолобова

Руководитель практики «Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionservice.com

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

