ВАШ КОНСУЛЬТАНТ
420021, г. Казань,
ул. Татарстан, д. 22/41, 8 этаж
Телефон: 8(800)700-52-23, 8(843)515-20-20
Email: cons@vkons.ru Сайт: www.vkons.ru

Обзор судебной практики по недвижимости: самые важные позиции, которые пригодятся в 2023 году

Как взыскать убытки с публичного органа, если невозможно пользоваться участком по целевому назначению? Какие убытки можно взыскать при неправильном определении выкупной цены? Что ВС РФ указывал про самовольные постройки? В этом материале – позиции судов прошлого года в сфере земли, недвижимости и строительства, которые стоит взять на заметку в 2023 году.

Мы подготовили подборку судебной практики 2022 года по поводу взыскания убытков с публичного собственника участка, реализации принципа единства судьбы земельных участков и расположенных на них зданий, видов разрешенного использования, аренды недвижимости и самовольного строительства.

Содержание материала:

1. Взыскание убытков с собственника публичного земельного участка
2. Принцип единства судьбы земельных участков и расположенных на них зданий
3. Виды разрешенного использования
4. Аренда недвижимости
5. Самовольные постройки
6. Изъятие недвижимости

Взыскание убытков с собственника публичного земельного участка

Основанием для взыскания с публичного органа убытков может быть невозможность использовать земельный участок по целевому назначению и неправильное определение его выкупной цены.

Примеры:

1. арендатор обнаружил на предоставленном для строительства земельном участке ЗОУИТ, о котором собственник участка знал еще на момент предоставления, и не вносил сведения об ограничениях в ЕГРН (Определение ВС от 24.05.2022 № 71-КГ22-5-К3). Взыскать можно убытки в размере кадастровой стоимости земельного участка и всех уплаченных арендных платежей (Определение 3КСОЮ от 12.12.2022 № 88-22596/2022);

2. в результате обнаружения на части земельного участка незаконного размещения мест захоронения (Определение ВС от 15.12.2022 № 305-ЭС22-16446 по делу № А40-49895/2020). Так как удовлетворить иск о защите владения в данном случае невозможно (нельзя освободить участок от мест захоронения), то на требование о возмещении убытков, предъявляемое вместо негаторного иска, исковая давность по аналогии не распространяется;

3. при обращении в Департамент с заявлением о выкупе земельного участка последний обязан надлежащим образом определить цену выкупа. Если арендатор не согласен с расчетом и суд признает расчет Департамента незаконным, заявитель вправе взыскать с Департамента убытки в виде оплаченных арендных платежей за время урегулирования разногласий касательно расчета суммы выкупа в судебном порядке (Определение ВС от 23.05.2022 № 308-ЭС21-23454 по делу № А32-14621/2020). В этом деле ВС признал, что единственно возможным способом восстановить нарушенные права предпринимателя являлось предъявление иска к Департаменту об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи земельного участка в части его выкупной цены.

Принцип единства судьбы земельных участков и расположенных на них зданий

Даже при отсутствии в договоре купли-продажи помещения ссылки на переход права собственности на земельный участок — право на участок возникает у покупателя помещения в силу закона с момента регистрации перехода к нему права собственности на помещение (Определение ВС от 21.06.2022 № 304- ЭС22-2566 по делу № А46-23123/2020).

Собственник публичного земельного участка не вправе отказать собственнику расположенного на нем объекта незавершенного строительства в повторном предоставлении участка в аренду без проведения торгов. Это правило действует в том числе, когда собственник объекта не успел завершить строительство в период действия ранее заключенных договоров аренды, а публичный орган не реализовал свое право на изъятие объекта незавершенного строительства и продажу с публичных торгов по решению суда в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды (Определение ВС от 05.07.2022 № 308-ЭС22-3699 по делу № А63-4067/2021).

Виды разрешенного использования

Использование земельного участка под вспомогательные виды разрешенного использования в соответствии с градостроительным регламентом не является нецелевым. Так, ВС сформировал уверенную позицию в делах о взыскании публичным собственником с арендаторов земельных участков неосновательного обогащения в виде недоплаченной арендной платы, увеличенной вследствие нецелевого использования земельного участка. Занимая сторону арендаторов, ВС отмечает:

1. как собственник земельного участка, так и собственник объекта капитального строительства не ограничен в выборе предусмотренных градостроительным регламентом основных и вспомогательных видов использования принадлежащего ему объекта;

2. использование части земельного участка в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом, не свидетельствует об использовании земельного участка не по целевому назначению;

3. при соблюдении условий для использования земельного участка в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования не применяются нормы об определении арендной платы за земельный участок с более чем одним видом разрешенного использования на основании максимального значения кадастровой стоимости (определения ВС от 13.04.2022 по делу № А40-226119/2019, от 27.04.2022 по делу № А40-334514/2019, от 03.02.2022 по делу № А40-285960/2019).

Пример

Таким образом, соблюдение, допустим, требований п. 3.3.5 ПЗЗ г. Москвы (для московских землепользователей), а именно:

1. использование ВРИ в качестве вспомогательного, если он осуществляется одновременно с основным ВРИ и способствует реализации последнего;

2. выбор вспомогательных ВРИ из числа видов, не установленных в качестве основных или условно разрешенных видов использования для территориальной зоны, в которой находится земельный участок;

3. использование объектов под вспомогательные ВРИ, если их площадь не превышает

25% от суммарной площади всех объектов на участке

не свидетельствует о нецелевом использовании земельных участков и не является основанием для перерасчета арендной платы и взыскания неосновательного обогащения.

Аренда недвижимости

Аренда земли

У собственника земельного участка отсутствует обязанность заключить договор аренды с электросетевой организацией, разместившей трансформаторную подстанцию на его земельном участке (Определение ВС от 22.03.2022 № 305-ЭС21-25765 по делу № А40-168077/2020). Договор аренды может быть заключен в судебном порядке по требованию собственника электросетевого оборудования только при наличии добровольно принятого собственником участка обязательства по его заключению. Для эксплуатации и ремонта объекта электросетевого хозяйства допускается установление сервитута.

Аренда объектов культурного наследия

При досрочном расторжении договора аренды объекта культурного наследия в одностороннем порядке по требованию АО «Дом.РФ» фактически происходит «изъятие» недвижимости несмотря на то, что арендатор сделал дорогостоящий ремонт и претендовал на льготную аренду до конца действия договора. В таком случае ремонтно-реставрационные работы по сохранению объекта культурного наследия не могут быть квалифицированы как неотделимые улучшения арендованного имущества, возможность компенсации которых ставится в зависимость от усмотрения сторон договора. Арендатор имеет право на полную компенсацию затрат на ремонт, который к тому же существенно увеличил стоимость объекта (Определение ВС от 25.10.2022 № 305-ЭС22-7353 по делу № А40-94683/2020).

Самовольные постройки

В конце 2022 года ВС опубликовал Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом ВС 16.11.2022).

Вот основные тезисы.

1. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, если отсутствуют иные препятствия для ее сохранения (п. 9).

2. Снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности. С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении строения нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения самовольной постройки (п. 7).

3. Арендодатель может заявить требование о сносе самовольной постройки, возведенной на земельном участке, предоставленном в аренду, независимо от требования о расторжении договора и возврате земельного участка. Однако неосуществление сноса – основание для одностороннего отказа от договора со стороны арендодателя (п. 12).

4. К иску о сносе самовольной постройки применяется общий трехлетний срок исковой давности, рассчитанный с момента, когда истец узнал или должен был узнать о ее возведении, кроме случаев:

- когда постройка создает угрозу жизни и здоровью неограниченному кругу лиц (исковая давность не применяется, п. 14);
- когда земельным участком фактически владеет истец, и на части которого без его согласия создана самовольная постройка (исковая давность не применяется, п. 16);
- если арендодатель потребовал возврата участка, на котором возведена самовольная постройка, в первоначальном состоянии, а арендатор отказался – срок исковой давности составляет 3 года с момента такого отказа (п. 17).

Суды признают право собственности на самовольную постройку при соблюдении критериев (п. 18):

- наличие прав в отношении земельного участка, допускающих строительство объекта;

- соответствие объекта установленным требованиям;

- отсутствие угрозы жизни и здоровья и нарушения интересов третьих лиц;

- для арендаторов земельных участков – соответствие условиям договора (в части возможности строительства объекта).

Еще одна интересная позиция (не из Обзора): при признании права собственности на самовольную постройку в судебном порядке расходы на судебную экспертизу несет истец-застройщик, даже если инициатором экспертизы выступает ответчик – публичный орган (Определение ВС от 15.03.2022 № 6-КГ22-1-К2). Эта позиция является релевантной для случаев обращения в суд за легализацией самовольной постройки без предварительного согласования строительства в административном порядке, в отсутствие спора о праве между застройщиком и публичным органом. Однако если застройщик обращался в уполномоченный орган и получил неправомерный отказ, он вправе рассчитывать на возмещение судебных расходов в полном объеме.

Изъятие недвижимости

В состав убытков при расчете выкупной стоимости при изъятии включается упущенная выгода в виде неполученного дохода от сдачи имущества в аренду, которая рассчитывается исходя из рыночных ставок, а не по договорной ставке арендной платы.

Если на момент рассмотрения спора объекты недвижимости, подлежащие изъятию, фактически не изъяты и находятся во владении и пользовании их собственника, который получает доход от сдачи имущества в аренду, учет упущенной выгоды при определении размера компенсации может привести к получению собственником неосновательного обогащения (двойного дохода). В связи с этим упущенная выгода определяется на момент фактического изъятия (Определение ВС от 04.10.2022 № 303-ЭС22-9142 по делу № А59-2846/2019).

Дополнительные полезные материалы из СПС «КонсультантПлюс»:

- *Статья: Взыскание убытков с уполномоченных органов в случае неправомерного отказа по заявлению о выкупе недвижимого имущества (Оболенская М.А., Савкунова А.Э.) ("Арбитражные споры", 2019, N 3) {КонсультантПлюс}*
- *Путеводитель по судебной практике. Аренда. Общие положения {КонсультантПлюс}*
- *Статья: Установление публичного сервитута для отдельных целей в отношении части земельного участка (Майборода В.А.) ("Нотариус", 2020, N 4) {КонсультантПлюс}*
- *Путеводитель по судебной практике. Продажа недвижимости {КонсультантПлюс}*
- *Статья: Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем (Бевзенко Р.С.) ("Вестник гражданского права", 2020, N 2) {КонсультантПлюс}*
- *Статья: КС разрешил использовать землю для вспомогательной деятельности без уведомления властей (Арутюнов А., Горелов А., Стрижова Т.) ("Жилищное право", 2020, N 11) {КонсультантПлюс}*
- *Обзор: "Обзор ВС РФ по самовольному строительству: на что обратить внимание" (КонсультантПлюс, 2022) {КонсультантПлюс}*
- *Перечень позиций высших судов к ст. 222 ГК РФ "Самовольная постройка" {КонсультантПлюс}*
- *Статья: Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд*