

Обзор судебной практики в сфере недвижимости (II квартал 2012г.)¹

Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Спорные объекты, о признании права собственности на которые был предъявлен иск (канавы, выложенные железобетонными лотками, и закрытая осушительная сеть, состоящая из труб различного диаметра, уложенных на глубине 0,9 метра), хотя и прочно связаны с землей (их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно), но они не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, поэтому являются его неотъемлемой частью и применительно к ст. 135 ГК РФ должны следовать судьбе этого земельного участка.

В связи с этим в удовлетворении иска о признании права собственности на указанные объекты отказано.

Постановление Президиума ВАС РФ от 14.02.2012 № 13140/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Ч. 2.1 ст. 14 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области», устанавливающая льготный размер арендной платы, подлежит применению для юридических лиц, обладающих правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и выразивших желание переоформить это право на право аренды.

Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 13763/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Отнесение природных объектов и территорий к особо охраняемым природным территориям осуществляется согласно Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях» принятием нормативного правового акта органов государственной власти (федеральных или региональных) или органов местного самоуправления. Земельные участки, в отношении которых такие акты не принимались, не являются ограниченными в обороте (ст. 27 ЗК РФ) и могут быть предоставлены в частную собственность, в частности, юридическому лицу, имеющему право на приобретение в собственность земельного участка, которым оно обладает на праве постоянного (бессрочного) пользования (п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Постановление Президиума ВАС РФ от 15.03.2012 № 13966/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Исходя из п. 1 ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. В силу п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется

¹ Подготовлен в качестве тематического извлечения из Обзоров постановлений Президиума ВАС РФ, ежемесячно публикуемых Управлением частного права ВАС РФ на сайте www.arbitr.ru.

по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

С учетом правил п. 1 ст. 247 ГК РФ, поскольку иное не запрещено правилами ГК РФ и иными нормами гражданского законодательства, при наличии установленного порядка пользования общим имуществом и в той мере, в какой это допускается таким порядком, участник долевой собственности вправе за плату передать другому лицу свое право владеть и пользоваться общим имуществом в тех пределах, в которых он сам в соответствии с установленным порядком имеет право владеть и пользоваться этим имуществом.

Однако в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме как сосособственниками земельного участка, занятого домом, не установлен какой-либо порядок пользования упомянутым земельным участком, у собственника помещения в многоквартирном доме отсутствуют какие-либо специальные права по владению и пользованию этим участком, которые могли бы быть им переданы за плату вместе с передаваемым в аренду нежилым помещением.

Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. Условиями для установления сервитута в судебном порядке являются наличие между собственниками земельных участков спора, препятствующего подписанию соглашения о сервитуте; выявленная судом в ходе рассмотрения этого спора объективная невозможность удовлетворения потребностей истца иным образом, кроме как путем наделения его правом ограниченного пользования чужим земельным участком. Нарушение ответчиком прав истца (например, совершение ответчиком действий, ограничивающих или затрудняющих доступ истца к имуществу) не входит в предмет доказывания по спору об установлении сервитута.

2. Необходимость подтверждения нарушений прав собственности истца, не связанных с лишением владения, характерна для негативных требований, которые, однако, не могут применяться с целью предоставления этому лицу права пользования чужим земельным участком и подменять таким образом иск об установлении сервитута.

3. Наличие между сторонами обязательственных правоотношений не исключает возможности установления сервитута, который обеспечивает больше правовых гарантий и, являясь по своей правовой природе ограниченным вещным правом, сохраняется при переходе участков, обремененных таким правом, в собственность других лиц.

4. Согласно п. 3 ст. 274 ГК РФ спор собственников соседних участков при недостижении соглашения между ними о сервитуте либо его условиях может быть разрешен судом. По смыслу приведенной нормы по результатам разрешения такого спора суд, исходя из баланса интересов сторон, не лишен возможности самостоятельно при наличии имеющихся разногласий определить условия предоставления истцу права ограниченного пользования чужим земельным участком.

5. П. 1 ст. 274 ГК РФ оговаривает примерный перечень случаев, предполагающих установление сервитута, а также вводит критерии оценки иных потребностей, при наличии которых собственник недвижимости может требовать предоставления ему права ограниченного пользования чужим имуществом.

Из указанной нормы права следует, что сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости. Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживающего земельного участка.

В связи с этим при рассмотрении дел соответствующей категории в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 274 ГК РФ, суды должны исследовать вопрос о том, на удовлетворение каких конкретно нужд направлено требование истца и относятся ли они к тем потребностям, которые могут быть обеспечены путем установления сервитута, учитывая его исключительный характер.

Проезд и проход к недвижимому имуществу прямо отнесены к потребностям, при наличии которых возможно предоставление названного ограниченного вещного права, поэтому судам при рассмотрении настоящего иска в этой части следует определить, имеется ли у истца возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права.

В отношении иных требований истца, касающихся объема и содержания права ограниченного пользования чужим участком, судам необходимо выяснить, связаны ли они с теми потребностями, в обеспечение которых, исходя из конкретных обстоятельств спора и принципа разумности, допустимо установление частного сервитута.

6. Согласно п. 5 ст. 274 ГК РФ собственник участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Аналогичная норма предусмотрена также п. 6 ст. 23 ЗК РФ.

Следовательно, в тех случаях, когда в деле имеются основания для предоставления права ограниченного пользования чужим имуществом, судам необходимо в соответствии с приведенными положениями определить размер платежей, подлежащих внесению собственнику обремененного земельного участка.

Плата за сервитут может быть соразмерна материальной выгоде, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут влияют также характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут.

В состав платы за право проезда и прохода в зависимости от обстоятельств спора допустимо также включать расходы собственника обремененного участка на создание условий для реализации истцом своего права ограниченного пользования чужим имуществом, в том числе затраты на обеспечение охранно-пропускного режима, поддержание дорожного покрытия в надлежащем техническом состоянии и т.д.

7. Поскольку суд, пришедший к выводу о необходимости установления сервитута, при наличии спора не связан доводами его сторон, касающимися порядка использования участка, он может самостоятельно определить оптимальные условия сервитута, в том числе маршрут проезда и прохода, который бы не только соответствовал интересам истца, но и был бы наименее обременительным для собственника обслуживающего земельного участка. При необходимости разрешения судом вопросов, касающихся отдельных условий сервитута и возможных вариантов его установления, которые требуют специальных знаний (например, в области организации дорожного движения, оценочной деятельности), суд в соответствии с положениями ст. 82 АПК РФ может назначить проведение экспертизы.

8. Основанием для государственной регистрации сервитута при наличии спора между собственником недвижимости и лицом, претендующим на получение права ограниченного пользования этим имуществом, является решение суда, принятое в соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ. По этой причине в резолютивной части соответствующего судебного акта должны быть приведены все условия, на которых суд устанавливает сервитут.

9. Согласно ст. 27 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество (и сделок с ним)» при государственной регистрации сервитута, если он относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, в орган, осуществляющий такую регистрацию, предоставляются документы, в которых указываются содержание и сфера

действия сервитута, прилагается кадастровый паспорт такого объекта недвижимости, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о таком объекте недвижимости, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется сфера действия сервитута.

Исходя из требований данной статьи при предоставлении истцу права ограниченного пользования в отношении части участка суду в резолютивной части судебного акта следует указывать точные пространственные характеристики сервитута, относящиеся к сфере его действия, которые необходимы и достаточны для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, а впоследствии и для государственной регистрации данного вещного права в ЕГРП.

В том случае, если кадастровые работы для описания конкретных параметров сервитута выполнены и стороны спора согласны с их результатами, отраженными в межевом плане обслуживающего земельного участка, суд принимает решение в соответствии с результатами таких кадастровых работ.

При наличии разногласий сторон относительно конкретных пространственных характеристик сервитута, суд разрешает данный спор и устанавливает границы сервитута, исходя из результатов кадастровых работ, которые проводятся в рамках дела применительно к правилам, предусмотренным ст. 82 АПК РФ.

Постановление Президиума ВАС РФ от 15.03.2012 № 15117/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Поскольку в силу статьи 424 ГК РФ ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности являются регулируруемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться установленным размером арендной платы и не вправе применять другой. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта (в деле - постановления правительства Саратовской области от 07.07.2009 № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области»).

Применение нового расчета арендной платы за период до даты вступления в силу соответствующего нормативного акта: с начала года, в котором произошло указанное изменение, неправомерно.

Постановление Президиума ВАС РФ от 22.03.2012 № 13225/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

В соответствии с п. 3 ст. 84 ЗК РФ включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. Для перехода права собственности на земельный участок, включенный в границы населенного пункта, необходимо волеизъявление собственника такого земельного участка, в данном случае.

Согласно п. 3 ст. 19 ЗК РФ для обеспечения развития муниципальных образований могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности. При этом безвозмездная передача земельных участков из федеральной собственности в муниципальную осуществляется в порядке, установленном законом.

Законодательством Российской Федерации не предусмотрена передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в категорию земельных участков, собственность на которые не разграничена.

Единственным доказательством наличия воли собственника (Российской Федерации) на отчуждение спорного земельного участка будет решение, принятое федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника имущества. Принятие соответствующего решения иными органами, не уполномоченными на распоряжение

федеральной собственностью, означает, что воля собственника на отчуждение соответствующего имущества отсутствует.

Постановление Президиума ВАС РФ от 29.03.2012 № 13387/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Договор аренды нежилых помещений является недействительным.

Вместе с тем Президиум учитывает, что арендные отношения возникли между сторонами в 1996 году и до настоящего времени общество добросовестно исполняло свои обязанности по договору аренды, а институт и представитель Минздравсоцразвития России не требовали прекращения арендных отношений. Кроме того, арендатор занимал спорные помещения с согласия (распоряжения) другого органа исполнительной власти - территориального управления.

При названных условиях немедленное выселение общества из спорных помещений нарушило бы баланс взаимных интересов и принцип справедливости.

Принимая во внимание приведенные обстоятельства, Президиум считает необходимым предоставить ответчику отсрочку в выселении из занимаемых им помещений института сроком на один год.

Определение ВАС РФ от 16.04.2012 № ВАС-1218/12

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о необходимости государственной регистрации договора аренды воздушного судна без экипажа.

В Определении ВАС РФ подчеркнуто, что Правила ведения единого государственного реестра на воздушные суда и сделок с ними, утвержденные постановлением Правительства РФ от 28.11.2009 № 958, не могут противоречить нормам Гражданского и Воздушного кодексов (ст.ст. 643 и 33 соответственно) и расширять определенный данными Кодексами перечень договоров с воздушными судами, подлежащих регистрации.

Определение ВАС РФ от 24.04.2012 № ВАС-2683/12

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности возмещения убытков в случае, если акт органа местного самоуправления, обязывающий лицо совершить определенные действия, связанные с освоением земельного участка, для последующего его получения в собственность или в аренду, признан в судебном порядке незаконным.

Нижестоящие инстанции судов, отказывая в возмещении указанных убытков, указали на то, что акты уполномоченного органа, содержащие указания властного характера, адресованные лицу, по поводу освоения спорного земельного участка, являлись "условно обязательными", то есть их исполнение истец должен был осуществлять только при намерении получить земельный участок в аренду, произведенные затраты следует отнести на риск от предпринимательской деятельности.

Однако в Определении ВАС РФ отмечен и иной подход к разрешению подобных споров.

Постановление Президиума ВАС РФ от 21.02.2012 № 14321/11 (нет оговорки о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

О противоречии заключенного должником до возбуждения дела о его банкротстве соглашения о зачете статье 10 ГК РФ по причине нарушения прав и законных интересов кредиторов и потому его недействительности свидетельствуют следующие факты: в результате заключения этого соглашения по существу были погашены долги учредителей должника и их родственников; это соглашение было направлено на прекращение обязательств должника по договору поручительства, заключенному им за 2 дня до данного соглашения в отношении просроченных на несколько месяцев долгов по договорам займа, а заемщики по этим договорам признаны виновными в совершении преступления, предусмотренного частью 4 статьи 160

Уголовного кодекса Российской Федерации (присвоение или растрата, то есть хищение чужого имущества); отсутствие экономически обоснованной цели для должника в заключении данного договора поручительства; данный договор поручительства был исполнен за счет средств, полученных от дольщиков, с нарушением целевого использования их средств; несмотря на данное соглашение о зачете, кредитор взыскал в суде сумму долга с должника.

Указанное соглашение о зачете также противоречит статье 410 ГК РФ, поскольку направлено на погашение задолженности по договору участия в долевом строительстве, который не был в установленном порядке зарегистрирован в соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и, следовательно, не мог считаться заключенным.

Постановление Президиума ВАС РФ от 21.02.2012 № 13269/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. В ч. 1 ст. 74 Лесного кодекса установлено, что договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора. Законодательство, действовавшее в момент заключения первоначального договора аренды – договора от 20.12.2004, также предусматривало заключение договора только по результатам торгов.

Договор от 11.12.2008 заключен в порядке переоформления договора от 20.12.2004, заключенного на торгах. Таким образом, к рассматриваемому договору, как к заключенному первоначально на торгах, не применимы положения, предусмотренные п. 2 ст. 621 ГК РФ, о возобновлении договора аренды на неопределенный срок.

2. В соответствии с ч. 1 и 2 ст. 4 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» договоры аренды участков лесного фонда должны были быть приведены в соответствие с Лесным кодексом в порядке переоформления договора в срок до 01.01.2009.

Договоры, заключенные после 01.01.2009, не могут квалифицироваться в качестве договоров, заключенных в порядке переоформления. Таким образом, заключение дополнительного соглашения от 30.12.2009 не является переоформлением договора от 20.12.2004 в части приведения срока действия договора аренды в соответствие с правилами Лесного кодекса.

3. В ч. 1 ст. 4 АПК РФ установлено, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном этим Кодексом.

Исходя из положений п. 2 ст. 166 ГК РФ, ч. 1 ст. 4 АПК РФ такое лицо должно доказать свою заинтересованность.

В обоснование заинтересованности в применении последствий недействительности соглашения от 30.12.2009 истец указывал на намерение участвовать в торгах по продаже права аренды спорного лесного участка после истечения срока действия заключенного между министерством лесного комплекса субъекта Российской Федерации и третьим лицом договора от 11.12.2008, что подтверждается имеющимся в материалах дела письмом истца от 27.01.2010 в адрес министерства.

Кроме того, согласно уставу целью деятельности истца является ведение коммерческой деятельности и извлечение прибыли при осуществлении следующих видов деятельности: механическая переработка древесины, оптовая и розничная торговля древесиной, грузоперевозки леса, консультирование в области переработки древесины, внешнеэкономическая деятельность, импортно-экспортные операции, бартерные операции.

Постановление Президиума ВАС РФ от 06.03.2012 № 13898/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Удовлетворяя встречное исковое требование арендатора в части признания договора аренды недействительным на том основании, что арендодатель не является собственником переданного в аренду оборудования (статьи 168, 608 ГК РФ), суд оставил без внимания то обстоятельство, что арендатор фактически пытается оспорить право собственности арендодателя на переданное ему в аренду имущество, в то время как, находясь с арендодателем в обязательственных отношениях по поводу аренды, он сам не представил доказательств обладания какими-либо вещными правами на арендуемые вещи, поэтому в сферу его материальных интересов не входило исследование вопроса о том, на каких основаниях арендодатель предоставил имущество в аренду.

Доказательства, свидетельствующие о принадлежности арендованного имущества на вещном праве иным помимо арендодателя лицам, в деле отсутствуют. Следовательно, оснований для признания договора аренды недействительным не имелось.

Постановление Президиума ВАС РФ от 15.03.2012 № 15285/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Хотя осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи), это не исключает необходимость получения от уполномоченных органов разрешения на строительство таких объектов.

Вывод суда первой инстанции о том, что для возведения предпринимателем спорных строений на принадлежащем ему земельном участке, отведенном из земель, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, не требовалось получения от уполномоченных органов муниципального образования разрешений на строительство таких объектов и на ввод их в эксплуатацию, в связи с чем они не являются самовольными постройками, не соответствует законодательству.

Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 14749/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Если истец, считающий себя собственником спорного здания, не обладает на него зарегистрированным правом и фактически им не владеет, а право собственности на это имущество зарегистрировано за ответчиками, которые являются его фактическими владельцами, вопрос о праве собственности на такое имущество может быть решен только при рассмотрении виндикационного иска с соблюдением правил, предусмотренных ст. 223 и 302 ГК РФ.

При рассмотрении виндикационного иска обеспечивается возможность установления добросовестности приобретения имущества и его надлежащего собственника, соединение права и фактического владения, а также защита владельца правилами об исковой давности, что гарантирует всем участникам спора защиту их прав, интересов, а также стабильность гражданского оборота.

Органы государственной власти как представители публично-правового образования, на которых возложены обязанности по контролю за использованием и сохранностью государственного имущества и которые имеют возможность в пределах срока исковой давности получить сведения о государственной регистрации прав на имущество, должны были знать об обстоятельствах выбытия спорного объекта недвижимого имущества из государственной собственности до проведения ими проверки его фактического использования.

Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 14850/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. Соблюдение принципа публичности открытых по составу участников торгов на право заключения договора аренды государственного имущества предполагает сообщение о них посредством публикации надлежащего извещения в периодических изданиях. При этом обнародование информации о таких торгах должно обеспечивать доступность соответствующих сведений потенциальным арендаторам, что подразумевает широкое распространение всего тиража издания, содержащего извещение, обычным способом.

Несоблюдение указанных правил нарушает права и законные интересы собственника имущества, должника и взыскателей в исполнительном производстве, заинтересованных в привлечении к торгам как можно большего количества потенциальных арендаторов, что, в свою очередь, направлено на реализацию права аренды по наиболее высокой цене, выявленной в ходе сопоставления свободных конкурирующих заявок.

Выбор периодического издания должен определяться характером имущества, кругом объективно заинтересованных в нем лиц, тиражом и способом распространения периодического издания.

2. Исходя из п. 2 ст. 615 ГК РФ, п. 9 ст. 22 ЗК РФ возможна в силу закона передача только совокупности предусмотренных договором прав и обязанностей арендатора земельного участка, но не права аренды, освобожденного от обязанностей, определенных договором.

Поскольку право аренды земельного участка возникает в результате заключения соответствующего договора, оно не может быть отчуждено вне этого договора, независимо от того, является ли такое отчуждение добровольным или принудительным, требует оно согласия или уведомления арендодателя.

Поэтому при реализации с публичных торгов такого имущества должника, как право аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок свыше пяти лет, следует руководствоваться по аналогии правилами о перенайме и исходить из того, что без согласия арендодателя при условии его уведомления можно продать с публичных торгов лишь принадлежащую должнику по договору аренды совокупность прав и обязанностей арендатора.

Соответственно в надлежащем извещении о публичных торгах названным правом должны быть указаны не только характеристики земельного участка (кадастровый номер, адрес, площадь), но и договор, из которого это право возникло, цель предоставления права аренды, а также место, разумно необходимое время и порядок ознакомления потенциальных участников торгов с документами, определяющими в том числе обязанности арендатора, ограничения и обременения продаваемого права.

Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 16253/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

В соответствии с ч. 4 ст. 53 Федерального закона № 135-ФЗ до 01.07.2015 разрешено заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ч. 1 и 3 ст. 17.1 названного Закона и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, перечисленных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона № 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых).

Данная правовая норма не содержит предписания о заключении в обязательном порядке долгосрочных договоров аренды включенного в соответствующие перечни государственного и муниципального имущества с арендатором – субъектом малого предпринимательства – уже

после прекращения договора аренды. При этом не имеет значения, прекратился договор в связи с окончанием его срока или в связи с расторжением по инициативе арендодателя.

Постановление Президиума ВАС РФ от 06.03.2012 № 13874/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Исходя из принципов общеобязательности, правовой определенности и стабильности судебных актов по требованию юридического лица может быть признан недействительным ненормативный акт министерства субъекта Российской Федерации о предоставлении автономному учреждению в постоянное (бессрочное) пользование земельного участка, изданный после вступления в законную силу решения суда по другому делу, которым суд признал незаконным отказ названного министерства в предоставлении этому юридическому лицу в аренду испрашиваемого земельного участка и обязал министерство устранить допущенные нарушения.

Постановление Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 № 14397/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. Обращаясь в суд с требованием об обязанности территориального органа Росреестра осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на объект недвижимости истец преследовал одну материальную цель – зарегистрировать в ЕГРП право собственности вновь созданного юридического лица, получившего имущество от учредителя в оплату уставного капитала.

Суды трех инстанций пришли к обоснованному выводу о том, что надлежащим способом защиты права в случае ликвидации стороны по сделке (в данном деле – учредителя вновь созданного юридического лица) является обжалование отказа государственного регистратора в регистрации перехода права собственности по правилам гл. 24 АПК РФ.

Между тем отказ в удовлетворении требования истца по формальным основаниям не обеспечивает должной защиты права участника гражданского оборота.

Первоначально общество истец обратился в арбитражный суд с заявлением по правилам гл. 24 АПК РФ, указав управление в качестве заинтересованного лица. До принятия решения судом первой инстанции общество заявило об изменении основания иска со ссылкой на применение по аналогии п. 3 ст. 551 ГК РФ, в связи с чем суд отказал в удовлетворении иска.

П. 60 и 61 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» применены судами без учета разъяснений, содержащихся в п. 3 этого же постановления, из которого следует, что если на стадии принятия иска суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности не может обеспечить его восстановление, то на стадии подготовки дела к судебному разбирательству и на стадии принятия решения суд должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам, и указать в мотивировочной части решения мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

В этой связи ссылка истца в заявлении об изменении основания иска на не подлежащие применению нормы п. 3 ст. 551 ГК РФ сама по себе не могла служить основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

2. Не является реорганизацией юридического лица такое распоряжение его имуществом, когда в процедуре внешнего управления фактически проведено замещение активов должника, а именно на базе его имущества создано новое акционерное общество с включением выпущенных акций этого общества в состав имущества должника и их последующей продажей.

3. В случае государственной регистрации перехода права собственности от учредителя к вновь созданному им юридическому лицу и одновременной государственной регистрации

права собственности за таким юридическим лицом право собственности учредителя должно быть зарегистрировано в установленном порядке в ЕГРП.

Если право собственности учредителя не было зарегистрировано в установленном законом порядке в ЕГРП, а учредитель ликвидирован, то вновь созданное юридическое лицо представляет в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности на объект недвижимости акты учредителя о распоряжении имуществом в форме внесения его в уставный капитал, документы, подтверждающие исполнение этих актов, то есть передачу имущества во владение, а также документы, свидетельствующие о приобретении учредителем права собственности на недвижимое имущество.

Постановление Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 № 14556/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Ст. 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», устанавливающая льготную цену выкупа земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, применяется только к правоотношениям по отчуждению земельных участков лицам, уже являющимся собственниками строений, зданий, сооружений, находившихся ранее в государственной или муниципальной собственности.

Поскольку договор купли-продажи, заключенный в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривает одновременную передачу в собственность здания и земельного участка, на котором оно расположено, то есть на момент его заключения покупатель не является собственником здания, выкупная цена как здания, так и земельного участка определяется исходя из рыночной стоимости названного имущества.

Постановление Пленума ВАС РФ от 10.04.2012 № 15874/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

В соответствии с п. 3 ст. 28 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08, от 01.03.2011 № 14880/10, применение порядка выкупа земельных участков под объектами незавершенного строительства возможно в случаях, прямо указанных в законе. К таким случаям, в частности, относится приватизация объектов незавершенного строительства на основании положений п. 3 ст. 28 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Однако в случае, когда объекты незавершенного строительства были приобретены не в процессе приватизации, а в результате совершения общегражданской сделки купли-продажи, то порядок выкупа земельных участков, предусмотренный п. 3 ст. 28 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества», к данным отношениям неприменим.

Постановление Президиума ВАС РФ от 10.04.2012 № 16662/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Определенные Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ особенности приватизации для субъектов малого и среднего предпринимательства не отменяют действия иных особенных норм, предусмотренных Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» и применяемых при приватизации государственного и муниципального имущества.

Так, устанавливая для субъектов малого и среднего предпринимательства особенности условий и порядка приватизации арендуемого ими государственного и муниципального имущества, заключающиеся в обязательности его продажи публичными властями по желанию арендатора, Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ не расширяет круга разрешенных к приватизации объектов недвижимости. Реализация права преимущественного выкупа, предоставленного Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства, возможна лишь по имуществу, приватизация которого допускается Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества», и при соблюдении предусмотренных им ограничений.

В частности, поскольку Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» не разрешает приватизацию используемых по назначению для нужд населения объектов культуры, указывая, что эти объекты должны находиться в муниципальной собственности, в их отношении невозможна реализация субъектами малого и среднего права на преимущественный выкуп, предусмотренного Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Постановление Президиума ВАС РФ от 07.02.2012 № 12971/11 (нет оговорки о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Акционерное общество, произведя за свой счет реконструкцию здания, приобретенного им по договору купли-продажи от 02.10.2003, до настоящего времени осуществляет в отношении земельного участка с кадастровым номером 40:13:180303:0074, на котором это здание находится, полномочия собственника.

На земельном участке акционерного общества с кадастровым номером 40:13:180303:0074 не находятся объекты недвижимости общества с ограниченной ответственностью, отсутствуют и доказательства того, что этот земельный участок необходим для использования объектов недвижимости общества с ограниченной ответственностью.

Таким образом, оспариваемый договор купли-продажи от 02.10.2003 не нарушает прав общества с ограниченной ответственностью на находящийся в его владении земельный участок с кадастровым номером 40:13:180303:0074, необходимый для использования расположенного на нем принадлежащего истцу здания.

Право общества с ограниченной ответственностью на указанный земельный участок может быть реализовано путем проведения фактических землеустроительных работ: определения границ земельного участка, уточнения его площади, в том числе с учетом прав смежных землепользователей, и кадастрового учета изменений сведений об указанном земельном участке.

Постановление Президиума ВАС РФ от 24.04.2012 № 17315/11 (нет оговорки о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. Унитарным предприятием и обществом были заключены договоры, предусматривающие обязанность унитарного предприятия совершить все необходимые действия для получения положительного заключения и согласования договора аренды используемого объекта с собственником имущества на новый срок.

Суды признали обоснованным заявленное обществом требование о взыскании убытков, причиненных ему в связи с незаключением с ним договоров аренды.

При удовлетворении этой части иска суды исходили из установленных ими фактических обстоятельств, подтверждающих неисполнение предприятием принятой на себя договорами соответствующей обязанности по совершению им всех необходимых действий для заключения с обществом договора аренды на новый срок.

2. Как установили суды, федеральное имущество – аэропорт – после окончания действия договоров аренды находился в фактическом владении и пользовании общества (бывшего арендатора), с которым у унитарного предприятия (бывшего арендодателя) не были заключены договоры аренды на новый срок.

Общество, осуществляя аэропортовую деятельность, не только несло расходы, необходимые для обеспечения полетов воздушных судов, но и содержало федеральное имущество в отсутствие возложенной на него такой обязанности.

В силу п. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ.

Таким образом, поскольку унитарное предприятие не доказало, что заявленная обществом сумма требований является суммой эксплуатационных расходов, с учетом того, что средства на содержание аэропорта ему не предоставлялись, суды в соответствии с указанной нормой права удовлетворили иск о взыскании неосновательного обогащения, составляющего расходы общества на содержание федерального имущества.

Постановление Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 № 16679/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Заключение договоров о переуступке прав на аренду государственного (муниципального) имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров (ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции»).

Постановление Президиума от 17.04.2012 № 15222/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 12.04.2011 № 16646/10, согласно которой на арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме в силу правил ст. 161, 162 ЖК РФ обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме возложены быть не могут.

Президиум ВАС РФ указал, что договор аренды регулирует отношения между собственником и арендатором. Положение договора аренды, согласно которому арендатор обязан участвовать в долевом финансировании текущего ремонта мест общего пользования, кровли и фасада здания, не позволяет сделать вывод, что в договоре содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению названных расходов, а также считать, что арендатор неосновательно обогатился за счет управляющей компании в результате отказа от оплаты понесенных ею расходов на содержание общего имущества.

Пунктом 2 ст. 616 ГК РФ предусмотрено несение арендатором расходов на содержание арендованного имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Как установлено ст. 249 ГК РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, именно собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества.

В своих письмах на имя председателя правления товарищества, которыми в том числе руководствовались суды при принятии судебных актов по делу, департамент указывает, что исходя из договора аренды обязанность по оплате эксплуатационных расходов и коммунальных услуг возлагается на арендатора, который должен заключить соответствующие договоры.

Между тем собственник помещения в многоквартирном доме не обладает правом возлагать на арендатора обязанность заключать гражданско-правовой договор с третьим лицом, по которому арендатор будет нести бремя содержания общего имущества дома, и договор аренды не порождает обязательств общества перед товариществом.

АНО «Юридический институт "М-Логос"»

Тел.: +7 (495) 771-59-27

Факс: +7 (499) 995-45-78

E-mail: info@m-logos.ru

Web: <http://www.m-logos.ru>