

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

Постановление Президиума ВАС РФ от 22.05.2012 № 16576/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Если по сведениям государственного кадастра недвижимости земельный участок земель промышленности фактически входит в состав (налагается) на земельный участок лесного фонда и право собственности на оба земельных участка зарегистрировано за Российской Федерацией, должен быть исследован вопрос об органе, полномочном распоряжаться спорным участком, контролировать его использование.

Постановление Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 238/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. В соответствии с п. 15 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее:

- давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;

- давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

- давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности.

Суды трех инстанций не проверили наличия указанных оснований для возникновения у общества права собственности на испрашиваемое имущество в силу приобретательной давности с учетом всех представленных в дело доказательств, не дали им правовую оценку, и без соответствующего обоснования сделали вывод о неправомерности заявленного требования.

Постановление Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 360/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. Предусмотренный ст. 304 ГК РФ способ защиты подлежит применению только в том случае, когда соответствующее имущество находится во владении собственника.

2. При наличии заявления об истечении срока исковой давности, своевременно сделанного лицом, фактически владеющим спорным имуществом, истечение срока давности погашает материальное право на иск об истребовании у него этого имущества (ст. 301 ГК РФ) независимо от законности владения им.

3. Взыскание с незаконного владельца неосновательного обогащения в виде стоимости пользования спорным помещением, произведенное в пользу собственника, которому отказано в

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

иске об истребовании имущества из чужого незаконного владения, невозможно, поскольку не соответствует смыслу ст. 301, 303 и 1102 ГК РФ.

Постановление Президиума ВАС РФ от 19.06.2012 № 2665/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. Истец представил в суд доказательства обращения к ответчику за содействием в регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости. На неполучение этого обращения ответчик не ссылаясь, от содействия уклонился, в суде против заявленного иска возражал.

Исходя из п. 3.1 ст. 70 АПК РФ при названных обстоятельствах у судов первой и кассационной инстанций не имелось оснований считать недоказанным факт уклонения. Сходный подход к правовой оценке уклонения для целей государственной регистрации сформулирован в постановлении Президиума ВАС РФ от 12.10.2010 № 6267/10.

2. Поскольку внесение учредителем недвижимого имущества в уставный капитал учреждаемого общества предполагает передачу последнему этого имущества и требует регистрации перехода права, то в случае, когда такое имущество фактически было передано учредителем, к указанным сделкам могут быть применены по аналогии правила ст. 551 ГК РФ, если по обстоятельствам спора это не противоречит существу правоотношений сторон.

3. Обращение в регистрирующий орган с последующим обжалованием в суд его отказа в государственной регистрации перехода права допускается при ликвидации юридического лица, выступавшего отчуждателем имущества по сделке (постановления Президиума ВАС РФ от 21.09.2004 № 6518/04, от 12.01.2010 № 10885/09, от 03.04.2012 № 14397/11, п. 63 постановления № 10/22).

4. С учетом положений п. 3 постановления № 10/22 в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса, суд не должен отказывать в иске ввиду неправильного указания норм права, а обязан сам определить, из какого правоотношения спор возник и какие нормы подлежат применению.

5. В силу положений Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» при неоплате учредителем доли уставного капитала в срок, не превышающий года с момента государственной регистрации учреждаемого общества, эта доля переходит к последнему и может быть им реализована. Переданное учредителем в оплату своей доли, но не зарегистрированное в этот срок за учрежденным обществом недвижимое имущество подлежит возврату, в связи с чем требование о регистрации перехода на него права уже не может быть принудительно реализовано.

Однако в данном случае недвижимое имущество, переданное ответчиком как учредителем, не было ему возвращено или им истребовано, названное общество сохранило и осуществляло права участия в учрежденном обществе, а затем вышло из числа участников по собственному усмотрению по иным основаниям, не забрав недвижимое имущество, фактическое владение которым сохранило учрежденное общество. В связи с этим последнее вправе требовать регистрации перехода права на переданное ему по данной сделке недвижимое имущество, находящееся в его фактическом владении, при соблюдении условий, предусмотренных п. 64 постановления № 10/22. По смыслу названного пункта такое требование лица, которому по сделке передано владение, подвержено сроку давности, исчисляемому применительно к обязательствам до востребования: соответствующее право считается нарушенным, когда на заявление о регистрации заинтересованной в этом стороны не получен ответ или получен отказ от другой стороны сделки либо созданы иные препятствия в регистрации.

Постановление Президиума ВАС РФ от 19.06.2012 № 17737/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. Любой залог недвижимого имущества (за исключением морского залога, не подлежащего регистрации согласно КТМ РФ), независимо от основания его возникновения, подлежит государственной регистрации (в том числе в случаях, когда основания для регистрации ипотеки в силу закона возникли до вступления в силу Федерального закона от 06.12.2011 № 405-ФЗ).

2. В случае, когда исходя из буквального толкования условий договора купли-продажи передача имущества покупателю предусмотрена только после его полной оплаты последним, совершение продавцом действий по передаче имущества до его полной оплаты покупателем не свидетельствует о том, что такой договор является договором купли-продажи товара в кредит.

Постановление Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 17540/11 (нет оговорки о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. В силу положений ст. 209, 264, 421 и 621 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ намерение арендатора продлить договор аренды земельного участка не означает, что у арендодателя возникает безусловная обязанность предоставить земельный участок в аренду на новый срок.

Президиум ВАС РФ в постановлении от 19.07.2005 № 3440/05 изложил правовую позицию, согласно которой преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу.

2. Отказ публично-правового образования в заключении договора аренды земельного участка на новый срок не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам гл. 24 АПК РФ, поскольку вопрос о наличии или отсутствии оснований для понуждения к заключению договора аренды подлежит рассмотрению в порядке искового производства.

Постановление ВАС РФ от 03.06.2012 № 1218/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Согласно ст. 643 ГК РФ к договору аренды транспортного средства без экипажа не применяются положения о регистрации договоров аренды, предусмотренные п. 2 ст. 609 ГК РФ.

Постановление Президиума ВАС РФ от 04.09.2012 № 3809/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам)

1. Сам по себе факт регистрации объекта как недвижимого имущества, в отрыве от его физических характеристик, в едином государственном реестре прав не является препятствием для предъявления иска о признании зарегистрированного права отсутствующим.

2. В соответствии со ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности равен трем годам. Случаи, когда исковая давность не применяется, установлены в ст. 208 ГК РФ. В частности, исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения.

В соответствии с п. 57 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП.

В настоящем деле с момента регистрации права прошло более 12 лет. С учетом неоднократного продления договора аренды земельного участка, а также принимая во внимание контрольные функции, которые возложены на органы государственной власти города Москвы, довод истца о том, что он узнал о нарушении права из письма Департамента, подлежит отклонению.

Постановление Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 № 15837/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам)

1. Постановлением от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее - постановление № 582), принятым во исполнение требований ст. 22 и 65 ЗК РФ к основным принципам определения арендной платы, подлежащим применению ко всем публичным землям на территории Российской Федерации, отнесены принципы экономической обоснованности, предсказуемости и предельной простоты расчета, запрета необоснованных предпочтений, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, а также недопущения ухудшения положения лиц, ранее переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования землей.

Учитывая единство экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, нашедшие свое отражение в постановлении № 582 принципы являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его требованиям подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой цены.

При этом принцип экономической обоснованности исключает возможность введения для земель, расположенных в одном населенном пункте, имеющих одну категорию, один вид разрешенного использования и предоставленных лицам, занимающимся одним видом деятельности, арендной платы, дифференцированной исходя из статуса уполномоченного на распоряжение землей публичного органа, и выше ставок, установленных для земель федеральной собственности.

2. Основанные на названных принципах, предельные ставки арендной платы для некоторых случаев сдачи в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности, установленные постановлением № 582 должны являться ориентирами для нормативно устанавливаемых ставок арендной платы при сдаче в аренду земельных участков в аналогичных случаях всеми иными публичными образованиями, за исключением случаев установления иных ставок непосредственно федеральными законами.

3. Нормативные акты публичных образований, устанавливающие ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, включая участки, государственная собственность на которые не разграничена, либо устанавливающие методики и формулы расчета арендной платы за эти участки или отдельные элементы (величины, коэффициенты и т.п.) таких методик и формул, с учетом правовой позиции, сформулированной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 10034/11, могут быть обжалованы в арбитражный суд в соответствии со ст. 13 ГК РФ и правилами гл. 23 АПК РФ, в том числе и по мотивам несоответствия указанным принципам.

Кроме того, применительно к ст. 12 ГК РФ и ст. 13 АПК РФ суд вправе давать оценку нормативным актам публичных образований, регламентирующим размеры арендной платы за соответствующие земельные участки, с точки зрения их соответствия этим принципам и

ориентирам и при рассмотрении гражданско-правовых споров, вытекающих из договоров аренды таких земельных участков.

При этом, поскольку перечисленные принципы и ориентиры были закреплены в постановлении № 582, вступившем в силу с 04.08.2009, ранее принятые нормативные акты публичных образований, регламентирующие размеры арендной платы за соответствующие земельные участки, могут быть проверены на соответствие этим принципам и ориентирам только с указанной даты.

Установление после введения в действие постановления № 582 или применение ранее установленных упомянутыми органами регулируемых ставок арендной платы за земельные участки, предоставленные для целей жилищного строительства, исходя из рыночной стоимости земельного участка или рыночного размера годовой арендной платы на основании отчета независимого оценщика, не соответствует требованиям ЗК РФ, Вводного закона к ЗК РФ, принципам и правилам, установленным в постановлении № 582.

4. Исчисление размера подлежащей взысканию арендной платы за прошедшие периоды, исходя из новых ставок, методик, формул, установленных на основании принятых впоследствии нормативных актов соответствующих публичных образований, противоречит как принципу экономической обоснованности арендной платы, так и принципу предсказуемости определения ее размера, сформулированным в Постановлении N 582.

5. Уровень арендной платы при жилищном строительстве дифференцирован непосредственно федеральным законом исходя из сроков завершения строительства: ст. 65 ЗК РФ, п. 15 ст. 3 Вводного закона к ЗК РФ (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ, вступившего в силу 21.12.2006). При этом положение Вводного закона к ЗК РФ является специальным по отношению к ст. 65 ЗК РФ.

Поскольку приведенные нормы законов, по существу, представляют собой санкции за затягивание сроков жилищного строительства, при своевременном его осуществлении, принимая во внимание постановление № 582 и закрепленные им принципы, при аренде земельных участков в случаях, аналогичных указанным в пп. «г» и «д» п. 3 постановления № 582, арендная плата, определенная органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, не может превышать размеров, установленных в этих подпунктах, то есть превышать два процента от кадастровой стоимости земельного участка.

Постановление Президиума ВАС РФ от 10.07.2012 № 2820/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам)

В п. 40 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.1.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» сделан вывод, что договор аренды имущества подлежит проверке на предмет отнесения его к крупным сделкам.

Указанный подход применим также к договорам аренды земельных участков и к договорам передачи прав и обязанностей по ним.

Сделки по перенайму и отчуждению имущества являются взаимосвязанными, поскольку совершены одновременно, с одним лицом и преследовали единую хозяйственную цель - передать права и обязанности арендатора земель сельскохозяйственного назначения, а также имеющиеся на них посевы и посадки сельскохозяйственных культур.

Стоимость имущества для целей отнесения сделки к крупным определяется в соответствии с п. 2 ст. 46 Закона об обществах с ограниченной ответственностью на основании данных его бухгалтерского учета.

Согласно приказу Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению» арендатор отражает имущество на забалансовом счете 001

«Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах аренды, а также на соответствующих балансовых счетах отражает арендные платежи.

При отсутствии в бухгалтерском учете данных об оценке права аренды, для целей установления того, являются ли крупными сделки, суды должны исходить из рыночной стоимости права аренды, определяемой независимым оценщиком в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом для случаев, когда право аренды было приобретено по результатам торгов, судам следует учитывать, что в силу п. 4 ст. 38 ЗК РФ, п. 3 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808, начальный размер арендной платы, предложенный организатором торгов, также определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Постановление Президиума ВАС РФ от 26.06.2012 № 2092/12 (нет оговорки о возможности пересмотра по новым обстоятельствам)

В деле рассматриваются вопросы, связанные с возмещением арендатору расходов на ремонт объекта аренды.

Постановление Президиума от 17.07.2012 № 2683/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам)

Затраты, которые понесло общество, осуществлялись им на свой риск в условиях, когда оно не могло не осознавать неправомерность своих действий и незаконность акта администрации о предоставлении земельного участка для строительства многоквартирных жилых домов, следовательно, эти затраты не подлежат возмещению в виде убытков.

При этом общество не лишено права обратиться с самостоятельным иском к администрации о возврате денежных средств или иного имущества, полученных ею без установленных законом оснований (гл. 60 ГК РФ).

Постановление Президиума ВАС РФ от 03.07.2012 № 2724/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам)

При взыскании неосновательного обогащения в судебном порядке принятие судебного акта об удовлетворении указанного требования само по себе не определяет момент, с которого лицо, неосновательно приобретшее чужое имущество, узнало о неосновательности данного приобретения.

Постановление Президиума ВАС РФ № 1880/12 от 10.07.2012

Начало течения срока исковой давности для предъявления требования к собственнику имущества учреждения, являющемуся субсидиарным должником, следует исчислять исходя из даты предъявления исполнительного листа к основному должнику и установленного законом срока для удовлетворения требования по исполнительному листу.

Определение ВАС РФ от 03.09.2012 N ВАС-8325/12 по делу N А56-39393/2011

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности признания недействительными дополнительных соглашений к договору аренды, заключенными со стороны арендодателя собственником арендованного имущества в период, когда спорное имущество передано в хозяйственное ведение унитарному предприятию.

В Определении ВАС РФ высказана позиция, что с момента регистрации за предприятием права хозяйственного ведения к нему перешли права арендодателя по договору аренды, и



собственник имущества не вправе был без волеизъявления предприятия изменять условия данного договора аренды.

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>