

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

Постановление Президиума ВАС РФ от 25.10.2011 № 5910/11

- В случае ухудшения одним собственником качественных характеристик здания, находящегося в общей долевой собственности, другой собственник вправе потребовать от него восстановления здания в пригодное для осуществления предпринимательской деятельности состояние. Такое требование не является деликтным (гл. 59 ГК РФ) и при отсутствии между долевыми собственниками соглашения о порядке владения, пользования и распоряжения общим имуществом (ст. 247 ГК РФ) является иском о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права (ст. 12 ГК РФ).

- При наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта по упомянутому выше требованию, арбитражный суд, выдавший исполнительный лист, по заявлению взыскателя, должника или судебного пристава-исполнителя в порядке, предусмотренном ст. 324 АПК РФ и ст. 37 Федерального закона «Об исполнительном производстве», вправе изменить способ и порядок его исполнения, в том числе на взыскание денежной суммы, необходимой для осуществления мероприятий в целях исполнения принятого по делу судебного акта.

Постановление Президиума ВАС РФ от 10.11.2011 № 8472/11

- По общему правилу заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в аренде у покупателя, прекращает на будущее время обязательство по внесению арендной платы. При этом покупатель - бывший арендатор, обязанность которого по внесению арендной платы прекратилась, - до государственной регистрации перехода права собственности на землю не является плательщиком земельного налога и поэтому обязан в соответствии с п. 1 ст. 1102 ГК РФ возместить продавцу (арендодателю) расходы по уплате этого налога.

- Вместе с тем, поскольку публично-правовое образование не уплачивает земельный налог, то в случае, если оно выступает продавцом (арендодателем) земельного участка, в силу пп. 7 п. 1 ст. 1 и ст. 65 ЗК РФ до государственной регистрации перехода права собственности на землю обязательство по внесению арендной платы из ранее заключенного между сторонами договора аренды сохраняется. Следовательно, в этом случае ввиду платности использования земли стороны не вправе установить иной момент прекращения обязанности по внесению арендной платы.

Постановление Президиума ВАС РФ от 08.11.2011 № 8418/11

Орган местного самоуправления вправе требовать от потенциальных арендаторов муниципального имущества включения в договор аренды муниципальной собственности условия о заключении лицом, ставшим арендатором, договора страхования арендуемого имущества.

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

Постановление Президиума ВАС РФ от 29.11.2011 № 9256/11

Неосновательно полученной за пользование имуществом, предоставленным по недействительному договору аренды, может считаться только та часть уплаченных арендатором денежных средств, которая превышает размер рыночной величины платы за пользование аналогичным имуществом.

Постановление Президиума ВАС РФ от 01.11.2011 № 7088/11

Покупатель здания, строения, сооружения, находящегося на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Постановление Президиума ВАС РФ от 25.10.2011 № 9382/11

- Установленное в п. 2 ст. 715 ГК РФ право на отказ от исполнения договора подряда при нарушении подрядчиков сроков выполнения работ означает наличие у заказчика права на односторонний (внесудебный) отказ от договора без необходимости соблюдения судебной процедуры. Этот же вывод, по мнению Суда, применим и к подрядным договорам, заключаемых на основе государственного заказа.

- В регулировании вопросов, связанных с исполнением и расторжением государственных (муниципальных) контрактов на выполнение подрядных работ для государственных (муниципальных) нужд, приоритетное значение остается за ГК РФ, а не Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Постановление Президиума ВАС РФ от 01.12.2011 № 9987/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Из совокупного толкования положений ст. 279 ГК РФ, ст. 49, 55 и 63 ЗК РФ усматривается, что установленные ими правила об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд не подлежат применению в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Изъятие земельного участка, находящегося в федеральной собственности, используемого для общественно-значимых нужд, другим публичным собственником повлекло бы прекращение его использования для соответствующих публичных нужд, что невозможно осуществить в порядке, урегулированном гражданским законодательством. Указанные отношения имеют не гражданско-правовой, а публично-правовой характер. В связи с этим порядок изъятия земельных участков у Российской Федерации для нужд муниципальных образований гражданским законодательством не предусмотрен.

Постановление Президиума ВАС РФ от 20.12.2011 № 9908/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Лесной кодекс Российской Федерации не предусматривает предоставление в аренду в целях строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов лесных участков в границах охранных зон таких объектов. Использование лесов в целях обеспечения

безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации линейных объектов осуществляется без предоставления лесных участков.

Постановление Президиума ВАС РФ от 15.12.2011 № 12651/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. Споры, связанные с определением вида разрешенного использования и кадастровой стоимости земельных участков, затрагивают интересы их правообладателей не только в сфере налоговых и земельных отношений, но и гражданского оборота. Поэтому такие споры подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства (даже в тех случаях, когда они возникли в связи с действиями органов кадастрового учета), а не по правилам гл. 24 АПК РФ.

2. Определение для целей кадастровой оценки номера вида разрешенного использования земельного участка, разрешенное использование которого в правоустанавливающих документах сформулировано так, что оно допускает неоднозначное толкование («для производственной деятельности»), должно осуществляться с учетом правового зонирования территории, вида деятельности, для которого земельный участок был ранее предоставлен и фактически осуществляемого владельцем земельного участка, а также назначения объектов недвижимости, расположенных на этом участке.

Постановление Президиума ВАС РФ от 01.12.2011 № 9032/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

В целях надлежащего разрешения возникшего между сторонами спора о признании права собственности на недвижимое имущество суды должны были учесть, что общество, заявляя иск, преследовало интерес, направленный на регистрацию перехода к нему права собственности на приобретенные им объекты на основании указанных выше договоров.

В связи с этим Президиумом ВАС удовлетворен иск о признании права собственности за покупателем, оплатившим недвижимое имущество, переданное ему во владение на основании договора купли-продажи, заключенного им на аукционе по продаже имущества банкрота - унитарного предприятия, в ситуации, когда указанное предприятие исключено из ЕГРЮЛ, а в ЕГРП имеется запись о регистрации на эти объекты права собственности муниципального образования, отличного от муниципалитета, закрепившего эти объекты за предприятием.

Постановление Президиума ВАС РФ от 06.12.2011 № 9555/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. В ситуации, когда запись о праве собственности залогодателя на переданную в залог недвижимую вещь была внесена в ЕГРП в результате совершения хищения помимо воли действительного собственника этого имущества, такой собственник похищенного и незаконно заложенного имущества должен быть защищен в том числе и от требований залогодержателя, действовавшего добросовестно в момент, с которым закон связывает возникновение залога.

В целях защиты такого собственника ст. 42 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что в случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя в установленном федеральным законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается. Таким образом, залог на похищенное и незаконно заложенное имущество прекращается в соответствии с названной нормой права.

2. Первоначальный кредитор, уступивший требования по документу, поименованному «закладная», и удостоверяющему не совокупность прав кредитора и залогодержателя, а только право требования исполнения по денежному обязательству (право

залога на имущество, обремененное ипотекой, является недействительным), отвечает перед новым кредитором на основании ст. 390 ГК РФ (за передачу недействительного требования), а не п. 2 ст. 475 ГК РФ (за передачу товара ненадлежащего качества).

3. Ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению, по мнению суда, в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Постановление Президиума ВАС РФ от 01.12.2011 № 10406/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

С расторжением договора подряда в связи с отказом заказчика от его исполнения у подрядчика при отсутствии с его стороны встречного предоставления отпадают правовые основания для удержания перечисленного заказчиком аванса. Право сохранить за собой авансовый платеж с этого момента прекращается и на основании п. 1 ст. 1102 ГК РФ у подрядчика возникает обязательство по их возврату заказчику. Течение исковой давности по этому требованию начинается с момента расторжения договора подряда.

Постановление Президиума ВАС РФ от 01.12.2011 № 9646/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Включение субъектом Российской Федерации (муниципальным образованием) арендуемого субъектом малого (среднего) предпринимательства помещения в перечень государственного (муниципального) имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого (среднего) предпринимательства (далее - Перечень) после опубликования Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и за 16 дней до возникновения у субъекта малого (среднего) предпринимательства юридической возможности обращения с заявлением о выкупе арендуемого им помещения нарушают права и законные интересы общества, создают ему препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности и направлены на воспрепятствование реализации им преимущественного права выкупа этого имущества, предоставленного данным Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

С учетом изложенного, а также того, что субъект Российской Федерации (муниципальное образование) не указывает на какие-либо обстоятельства, препятствующие приватизации спорного помещения и свидетельствующие о необходимости включения его в Перечень, отказ субъекту малого (среднего) предпринимательства в выкупе арендуемого им нежилого помещения является незаконным, противоречащим нормам Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и нарушающим законные права и интересы предпринимателя.

Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 12576/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. В постановлении разграничивается сфера применения требования о сносе самовольной постройки и требования о признании зарегистрированного права отсутствующим.

2. Наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска о сносе этого объекта как самовольной постройки. В таком случае судебный акт, удовлетворяющий иск о сносе самовольной постройки, устанавливает отсутствие права собственности на спорный объект и является основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРП.

Из приведенных разъяснений следует, что удовлетворение иска о сносе самовольной постройки обеспечивает не только освобождение земельного участка от неправомерно

возведенного на нем строения, но и позволяет тем самым разрешить вопрос о судьбе самого объекта недвижимого имущества и о государственной регистрации права собственности на данное имущество в тех случаях, когда запись об этом праве уже была внесена в ЕГРП. Следовательно, при возникновении спора по поводу сноса самовольной постройки предъявление отдельного требования, имеющего цель исправление сведений, содержащихся в ЕГРП, не требуется.

3. Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объект, являющийся движимым имуществом. В этой ситуации нарушением прав истца является сам факт государственной регистрации права собственности ответчика на имущество, которое не обладает признаками недвижимости. При подобных обстоятельствах нарушенное право истца восстанавливается исключением из ЕГРП записи о праве собственности ответчика на объект.

Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 12048/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

«Здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками и снесены на этом основании.

Тем более нельзя признать самовольными постройками производственные комплексы зданий и сооружений, возведенные по решению органов власти по действовавшим в тот период правилам и принятые в эксплуатацию в установленном порядке по акту государственной приемочной комиссией».

Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 11642/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. Исходя из ст. 36 ЖК РФ, п. 2 ст. 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а также разъяснений, содержащихся в п. 66, 67 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», земельный участок, сформированный и поставленный на кадастровый учет, находится у собственников помещений на праве общей долевой собственности с момента государственной регистрации права участниками долевого строительства на объект долевого строительства.

В силу названных норм с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность иных лиц, а публичный собственник земельного участка, предоставивший его в аренду для строительства жилого дома, утрачивает право на распоряжение им.

2. Принимая во внимание положения ст. 36 и 37 ЖК РФ, с момента возникновения у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме общей долевой собственности на земельный участок под таким домом, договор аренды этого участка, заключенный застройщиком и публичным собственником, должен считаться прекратившимся на основании статьи 413 ГК РФ, поскольку возникновение права собственности на помещения влечет не только возникновение права общей долевой собственности на земельный участок, но

и переход к собственникам помещений права аренды земельного участка. В силу этого любое из лиц, подписавших договор аренды, или любой из сособственников участка вправе обратиться к управлению с заявлением о государственной регистрации прекращения договора аренды.

3. После возникновения общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом заключение публичным собственником и застройщиком соглашения о расторжении договора аренды такого земельного участка, а также его передача застройщиком публичному собственнику по акту приема-передачи невозможны, недопустимо и распоряжение этим участком названными лицами.

Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 11450/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Требование лица, финансирующего строительство недвижимости, к инвестору о передаче ему недвижимого имущества, построенного в ходе реализации инвестиционного проекта, является, по сути, обязательственным требованием об исполнении договора другой стороной - инвестором.

При рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам гл. 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») ГК РФ и т.д.

Постановление Президиума ВАС РФ от 20.12.2011 № 10994/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

При оценке доказательства права собственности суд должен учитывать, что у бюджетного учреждения имущество может находиться только на праве оперативного управления, даже если в выписке из ЕГРП указано, что бюджетное учреждение - собственник. Поэтому споры о праве на имущество, находящееся у бюджетного учреждения, необходимо рассматривать с участием публично- правового образования, создавшего соответствующее учреждение, как возможного собственника имущества учреждения.

Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 11479/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Действующее законодательство не позволяет арбитражным судам освобождать имущество от ареста, наложенного судом общей юрисдикции в рамках уголовного дела.

Постановление Президиума ВАС РФ от 07.02.2012 № 13135/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

В системе отношений, возникающих на основании договоров, заключаемых между лизингодателями - профессиональными участниками рынка финансовой аренды и сторонами, которые считаются более слабыми, в частности лизингополучателями, осуществляющими деятельность без образования юридического лица, само по себе наличие условий, автоматически указывающих на выбор продавца лизингополучателем, в стандартных выработанных сильной стороной формулярах нельзя рассматривать как обстоятельство, достоверно свидетельствующее о том, что такой выбор был сделан именно слабой стороной.

В таком случае сторона, выбравшая продавца, может быть определена исходя из конкретных обстоятельств дела, а не по формальным условиям стандартного формуляра.

Постановление Президиума ВАС РФ от 06.12.2011 № 9069/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. «Однако договор аренды спорного земельного участка был заключен 27.11.1997, то есть до введения в действие ЗК РФ, и первоначально муниципальное образование не являлось арендодателем этого участка. При этом, заключая названный договор, его стороны не только согласовали твердый размер арендной платы, но и не допустили самой возможности ее изменения арендодателем в одностороннем порядке. Поэтому с последующим переходом прав арендодателя к муниципальному образованию последнее не могло приобрести право в одностороннем порядке изменять установленный договором размер арендной платы».

«В соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса после окончания десятилетнего срока, на который договор аренды от 27.11.1997 ... был заключен, поскольку арендатор продолжал пользоваться имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя, данный договор аренды был возобновлен на неопределенный срок на тех же условиях, включая условие о размере арендной платы...».

2. При наличии в договоре условия о размере неустойки, подлежащей уплате в случае просрочки исполнения денежного обязательства, кредитор вправе выбирать между применением договорной неустойки и процентов, установленных ст. 395 ГК РФ. Такой вывод основан на буквальном прочтении абз. 2 п. 6 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами».

Постановление Президиума ВАС РФ от 13.12.2011 № 5342/11 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

«Как действующим Лесным кодексом, так и Лесным кодексом Российской Федерации 1997 года установлено, что лесные участки (участки лесного фонда) предоставляются в аренду по результатам лесных конкурсов (аукционов).

На лесном конкурсе, состоявшемся 09.10.2001, [истец], став победителем, приобрел право аренды упомянутого участка сроком на 49 лет для культурно-оздоровительных целей. Был подписан договор аренды, однако оформление договора не завершено, поскольку несмотря на предпринятые [истцом] меры не осуществлена государственная регистрация указанного договора. Однако при этом за [истцом] сохраняется ранее приобретенное им на конкурсе право аренды спорного лесного участка.

С учетом изложенного следует признать, что заключение договора аренды № 95/12 произведено в порядке приведения ранее подписанного договора аренды участка лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом, действующим в настоящее время, то есть предоставление лесного участка не должно производиться вновь.

Таким образом, отказ Управления Росреестра в государственной регистрации договора аренды № 95/12 противоречит положениям ст. 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»».

Постановление Президиума ВАС РФ от 20.12.2011 № 9924/11

Иски, предметом которых являются требования обязательственного характера, не относятся к категории исков о правах на недвижимое имущество, в связи с чем правила об исключительной подсудности к таким требованиям не применяются.

3. Определения о передаче дела в Президиум ВАС РФ по актуальным вопросам частного права

(опубликованные в марте 2012 года)

Определение ВАС РФ от 10.01.2012 № 13966/11

Президиуму ВАС РФ предлагается разрешить вопрос о том, может ли расцениваться факт включения в договор аренды помещения условия о внесении арендатором платы за пользование земельным участком, установление порядка ее расчета и условий внесения как распоряжение арендодателем земельным участком, находящимся в общей долевой собственности всех собственников помещений в многоквартирном доме, которое недопустимо без их согласия.

Определение ВАС РФ от 02.02.2012 № ВАС-15222/11

Президиуму ВАС РФ предлагается разрешить вопрос о возможности возложения на арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов.

Определение ВАС РФ от 07.02.2012 № ВАС-4462/11

Президиуму ВАС РФ предлагается разрешить вопрос о правомерности отказа от пересмотра судебного акта по новым обстоятельствам в связи с пропуском срока на подачу заявления, исчисляемого с момента опубликования Постановления Президиума ВАС РФ на сайте ВАС РФ. При этом в Определении ВАС РФ отмечено, что последующим актом была уточнена позиция ВАС РФ, и срок на подачу заявления по пересмотру судебного акта в соответствии с более поздней позицией не истек.

Определение ВАС РФ от 16.02.2012 № ВАС-15837/11

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности изменения в одностороннем порядке размера арендной платы на основании акта органа государственной (муниципальной) власти при наличии соответствующего условия в договоре аренды, если указанным актом вносятся изменения не базовых составляющих формулы расчета, а самой методики расчета.

В Определении ВАС РФ также отмечается, что резкое многократное увеличение арендной платы за земельный участок, предоставленный застройщику на небольшой срок для строительства многоквартирных жилых домов, нельзя признать справедливым и экономически обоснованным, поскольку у арендатора неизбежно возникнут убытки в связи с тем, что после сдачи дома в эксплуатацию и перехода права собственности на помещения в доме, право собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом возникает у собственников в силу закона.

Определение ВАС РФ от 17.02.2012 № ВАС-16662/11

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о соотношении норм ФЗ № 159-ФЗ «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» и ФЗ № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В Определении ВАС РФ высказана точка зрения о том, что предусмотренные ФЗ № 159-ФЗ особенности для субъектов малого и среднего предпринимательства не отменяют действия иных норм, предусмотренных ФЗ № 178-ФЗ, реализация преимущественного выкупа возможна

лишь по имуществу, приватизация которого допускается ФЗ № 178-ФЗ, и при соблюдении предусмотренных им ограничений.

Определение ВАС РФ от 20.02.2012 № ВАС-16679/11

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности заключения договора перенайма государственного (муниципального) имущества без проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора.

Определение ВАС РФ от 24.02.2012 № ВАС-16513/11

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о действительности договора залога имущества, приобретенного залогодателем, однако не оплаченного полностью продавцу. При этом договор купли-продажи предусматривал, что в случае неоплаты стоимости указанного имущества в определенный срок, право собственности на него переходит к продавцу.

Определение ВАС РФ от 24.02.2012 № ВАС-16848/11

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о последствиях заключения договора сублизинга с условием о переходе права собственности к сублизингополучателю на предмет лизинга.

В Определении ВАС РФ высказана точка зрения, что такой договор является смешанным, содержащим в себе элементы договора субаренды и договора купли-продажи будущей вещи. При этом в Определении ВАС РФ указано, что сублизингополучатель не вправе требовать от лизингополучателя понуждения передачи вещи в натуре до приобретения последним права собственности на нее. Невозможность реализации такого требования в отношении лизингодателя связана с тем, что указанные лица не связаны между собой договорными отношениями.

Единственное требование, которое может быть предъявлено в рассматриваемой ситуации - это требование от лизингополучателя возврата уплаченной в счет погашения выкупной цены денежной суммы и уплаты процентов на нее (п.3 и 4 ст. 487 ГК РФ), а также возмещения причиненных убытков (ст. 15 ГК РФ).

Определение ВАС РФ от 11.03.2012 № 17325/11

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности ограничительного толкования ст. 723 ГК РФ в ситуации, когда сторонами договора подряда предусмотрены конкретные последствия обнаружения заказчиком недостатков в выполненной работе (например, обязанность исполнителя устранить выявленные недостатки). В Определении ВАС РФ высказана позиция, что данное обстоятельство не лишает заказчика права применять иные средства правовой защиты (например, требовать соразмерного уменьшения установленной за работу цены).

Определение ВАС РФ от 11.03.2012 № 17475/11

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о последствиях исправления ошибки в кадастровых сведениях, положенных в основу расчет размера арендной платы. В Определении ВАС РФ высказана позиция, что ошибочное исчисление размера арендной платы на основании неверных сведений влечет возникновение у арендодателя неосновательного обогащения. В то же время отмечена и противоположная позиция судов (например, постановление ФАС Центрального округа от 06.02.2009 по делу N А09-2196/2008-9).

Определение ВАС РФ от 15.03.2012 № ВАС-13016/11

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о правомерности изменения вида разрешенного использования земельного участка. В обоснования неправомерности приведены следующие доводы:

- собственником было изменено разрешенное использование не на основной вид, а на вспомогательный (подп.3 п.1 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ). При этом в Определении ВАС РФ отмечено, что, допуская для землепользователя последующий выбор из разрешенных в соответствующей зоне видов использования, ГрК РФ исключает возможность выбора вспомогательных вместо основных видов разрешенного использования (подп. 3 п. 1 ст. 37) либо выбор вида разрешенного использования, не соответствующего фактическому использованию земельного участка (п. 8 и 9 ст. 36). Вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними. Поэтому для любого земельного участка вспомогательный вид разрешенного использования не может быть единственным;

- ни образование самостоятельного земельного участка при разделе исходного, ни регистрации расположенных на нем объектов недвижимости в качестве самостоятельных объектов, ни его продажа иному лицу не являются основанием для изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Кроме того, в Определении ВАС РФ отражены следующие тезисы:

- вид разрешенного использования земельного участка является одной из его характеристик как объекта недвижимости. Содержание этого понятия определяется правилами земельного, градостроительного и кадастрового законодательства. Поэтому при кадастровом учете земельного участка вид его разрешенного использования определяется исходя из совокупности всех предъявляемых требований, являясь единым и единообразно понимаемым для всех возможных впоследствии правоотношений;

- споры, связанные с определением вида разрешенного использования земельных участков, затрагивают интересы их правообладателей не только в сфере налоговых и земельных отношений, но и гражданского оборота. Поэтому такие споры подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства, а не по правилам главы 24 АПК РФ даже в тех случаях, когда они возникли в связи с действиями органов кадастрового учета (аналогичный вывод был сделан в сходном Определении ВАС РФ от 15.03.2012 № ВАС-12919/11, передавший на рассмотрение Президиума ВАС РФ вопрос о правомерности изменения вида разрешенного использования земельного участка).

Определение ВАС РФ от 21.03.2012 № ВАС-238/12

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности признания права собственности за истцом на имущество в силу приобретательной давности.

Определение ВАС РФ от 21.02.2012 № ВАС-604/12

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о правомерности отказа в предоставлении в аренду земельного участка с предварительным согласованием места размещения объектов. В Определении ВАС РФ высказана позиция, что из совокупного толкования статей 30, 31 Земельного кодекса РФ следует, что предоставление земельных участков для целей строительства на указанных основаниях возможно лишь в отношении незастроенных (свободных) земельных участков.

Определение ВАС РФ от 27.03.2012 № ВАС-17802/11

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности неприменения срока исковой давности к виндикационному требованию в связи с невозможностью обращения истца ранее с иском вследствие его незаконной ликвидации.

Кроме того, в Определении ВАС РФ высказана позиция о том, что исковое заявление об оспаривании зарегистрированного права должно содержать требование о признании недействительными сделки или ненормативного акта (иного основания возникновения права) независимо от того, является сделка ничтожной или оспоримой, а ненормативный акт - не соответствующим закону (ст. 13 ГК РФ) или противоречащим закону (ст. 12 ГК РФ).

Определение ВАС РФ от 27.03.2012 № ВАС-360/12

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о последствиях истечения срока исковой давности для предъявления виндикационного требования. В Определении ВАС РФ высказана позиция, что 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 независимо от законности владения им.

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>