

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

Постановление Президиума ВАС РФ от 30.07.2012 № 1456/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам)

Отграничение комиссии от подряда заключается в том, что комиссия имеет своим предметом совершение одних лишь юридических действий и среди них именно сделок, в то время как подряд направлен на совершение действий фактических, призванных непосредственно обеспечить определенный материальный результат.

В данном деле сторона обязалась не только осуществить выбор подрядчика и заключить с ним договор на выполнение работ по проектированию, капитальному ремонту и техническому переоснащению объекта, но и в дальнейшем обеспечить выполнение работ в полном объеме с соблюдением сроков, установленных названными контрактами, и качества, определяемого строительными нормами и правилами.

Таким образом, возникшее из указанных контрактов обязательственное правоотношение должно быть квалифицировано судами как регулируемое нормами ГК РФ о договоре подряда, а не комиссии.

Определение ВАС РФ от 05.10.2012 N ВАС-10288/12 по делу N А11-8533/2010

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности защиты права путем предъявления иска о признании права отсутствующим у другого лица в случае, когда на один и тот же земельный участок одновременно зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования ответчика и право аренды истца.

Кроме того, в Определении ВАС РФ поставлена под сомнение возможность принадлежности лицу, владеющему частью помещений в здании, земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования под указанным зданием в соответствии со ст. 20 ЗК РФ.

В Определении ВАС РФ высказана позиция, что в данном случае лицо может обладать лишь правом ограниченного пользования спорным земельным участком на основании абз.3 п.3 ст. 36 ЗК РФ.

Оспаривание права указанного лица на земельный участок по существу означает оспаривание основания его возникновения. Следовательно, в рассматриваемом деле должна быть осуществлена проверка соответствия закону ненормативного акта, на основании которого возникло право. Указанный подход о возможности такой проверки законности ненормативного акта при рассмотрении другого дела, был применен ранее Президиумом ВАС РФ по делу № 12506/11 от 31.01.2012 г.

Определение ВАС РФ от 11.10.2012 N ВАС-9785/12 по делу N А46-764/2011

На рассмотрении Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности применения положений ч. 6 ст. 5 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего

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

предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", предусматривающей, что стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей в ситуации, когда в договоре аренды и согласия арендодателя указано на право арендатора осуществить капитальный ремонт за счет собственных средств без возмещения затрат.

Постановление Президиума ВАС РФ от 25.09.2012 № 5944/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

При применении последствий недействительности сделки стороны должны быть возвращены в то имущественное положение, которое имело место до исполнения этой сделки. Как усматривается из материалов дела, на спорном земельном участке находится введенный в эксплуатацию многоквартирный жилой дом, квартиры в котором принадлежат на праве собственности юридическим и физическим лицам.

Предметом договора от 28.06.2004 является спорный земельный участок с расположенным на нем объектом незавершенного строительства. На этом земельном участке в настоящее время, как и на момент рассмотрения судами спора, расположен иной объект недвижимости - многоквартирный жилой дом - и данный земельный участок не может быть возвращен истцу в первоначальном состоянии, существовавшем на момент совершения сделки.

Кроме того, спорный земельный участок в настоящее время, как и на момент рассмотрения судами спора, находится во владении не покупателя, являющегося стороной договора от 28.06.2004, а иных лиц - собственников квартир в многоквартирном жилом доме. Переход во владение этих лиц земельного участка, занятого жилым домом и необходимого для его эксплуатации, свидетельствует о невозможности применения между сторонами последствий недействительности сделки в виде возвращения спорного земельного участка в собственность Российской Федерации, следовательно, вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о возможности применения двусторонней реституции ошибочен.

Вывод названных судов о том, что права собственников квартир многоквартирного жилого дома не нарушаются двусторонней реституцией, не основан на нормах действующего законодательства.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ) земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Право общей долевой собственности на земельный участок возникает у собственников квартир вне зависимости от того, на государственной, муниципальной или частной земле осуществлялось строительство многоквартирного жилого дома. Возникновение права общей долевой собственности влечет прекращение прав прежнего собственника на земельный участок.

Действующее законодательство не отождествляет понятия земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, и земельного участка, необходимого для его эксплуатации; размеры указанных земельных участков могут не совпадать.

Исследовав судебные акты, материалы дела и заявления лиц, участвующих в деле, Президиум пришел к выводу о недоказанности в настоящем случае несовпадения размеров земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, и земельного участка, необходимого для его эксплуатации.

Поскольку спорный земельный участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет 24.02.2004, то есть до введения в действие ЖК РФ, собственники квартир в указанном многоквартирном жилом доме приобрели право собственности на весь этот земельный участок на основании п. 2 ст. 16 Закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ. Таким образом, спорный земельный

участок принадлежит на праве общей долевой собственности третьим лицам, что исключает возможность его реституции как последствия недействительности договора купли-продажи.

Постановление Президиума ВАС РФ от 02.10.2012 № 5361/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

По смыслу ст. 36 ЗК РФ при наличии на одном земельном участке объектов недвижимости нескольких собственников каждый из них имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц, если первоначальный участок делим, образуемые земельные участки превышают минимально допустимые пределы и к ним будет обеспечен доступ от участков общего пользования, в том числе путем установления сервитута (ч. 3 ст. 27 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»). Из приведенного следует, что каждый из собственников объектов недвижимости, расположенных на одном делимом земельном участке, мог бы совершить сделку приватизации причитающейся ему части участка после ее выделения в натуре и внесения в кадастр недвижимости в качестве самостоятельного объекта.

В случае если собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, готов реализовать предусмотренное ст. 36 ЗК РФ право на выкуп участка, он вправе предъявить иск об установлении (признании) на этот участок права общей долевой собственности независимо от делимости участка.

Кроме того, исходя из содержания и оснований возникновения права, предусмотренного ст. 36 ЗК РФ, указанное требование относится к разновидности требований собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, не связанных с лишением владения, на которые исковая давность не распространяется (ст. 208, 304 ГК РФ). С учетом изложенного вывод судов о применении срока исковой давности к заявленному требованию является неверным.

Постановление Президиума ВАС РФ от 18.09.2012 № 4225/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Из положений п. 3 ст. 36 ЗК РФ с учетом разъяснений, изложенных в п. 19 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», следует, что один из владельцев помещений в здании вправе требовать заключения в отношении земельного участка, занятого именно этим зданием, договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, если помимо самого владельца хотя бы еще один из других владельцев помещений в этом здании может быть арендатором такого земельного участка. Однако институт, владеющий всеми остальными помещениями в здании и другими зданиями на спорном участке, является федеральным государственным учреждением, которому весь спорный участок передан на праве постоянного (бессрочного) пользования, и которое в силу ст. 20 ЗК РФ не может выступать в качестве арендатора, соарендатора или арендодателя этого участка, но в любом случае не может ограничить доступ общества к земельному участку, необходимому для использования последним помещений.

Постановление Президиума ВАС РФ от 25.09.2012 № 4007/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Согласно п. 1 ст. 1043 ГК РФ имущество, внесенное товарищами в качестве вклада, а также произведенное в результате совместной деятельности, признается их общей долевой собственностью, если иное не предусмотрено законом, договором либо не вытекает из существа обязательства. В соответствии с п. 2 ст. 8, ст. 131 ГК РФ и применительно к ст. 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

сделок с ним» право общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество, внесенное ими в качестве вклада, возникает с момента его государственной регистрации.

В том случае, если объект недвижимости возведен на земельном участке, не оформленном в общую долевую собственность товарищей (или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора), право собственности на вновь созданное недвижимое имущество на основании ст. 219 ГК РФ может возникнуть только у товарища, имеющего права на названный земельный участок. Впоследствии такая сторона, исполняя договор простого товарищества, должна передать другому товарищу то, что ему причитается по договору. Следовательно, суду необходимо было проверить исполнение данной обязанности и определить, не является ли заявленный иск требованием об исполнении этой обязанности или о разделе созданного имущества в судебном порядке.

Постановление Пленума ВАС РФ от 25.09.2012 № 5698/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Понятие «самовольная постройка» распространено на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, ст. 222 ГК РФ, которая применяется с 01.01.1995, и к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ).

Здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками, на что указано в постановлении Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 12048/11.

Поэтому иск общества о признании права собственности на созданные им объекты недвижимости как на самовольные постройки не соответствовал фактическим обстоятельствам, положенным им в основу заявленного требования, применимым положениям законодательства и не являлся надлежащим способом защиты.

При такой ситуации суды, руководствуясь п. 3 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.10.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - постановление № 10/22), должны были сами определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

На основании п. 1 ст. 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о государственной регистрации, Закон) права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления Закона в силу, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Следовательно, обществу изначально надлежало обратиться за регистрацией ранее возникшего у него права собственности на построенные им объекты недвижимости в орган государственной регистрации, а в случае отказа последнего в регистрации - оспорить этот отказ в арбитражном суде, что обществом сделано не было.

П. 59 постановления № 10/22 допускает возможность удовлетворения судом иска о признании права собственности, заявленного лицом, чье право возникло до вступления в силу Закона о государственной регистрации и не регистрировалось в соответствии с п. 1 и 2 ст. 6 названного Закона.

Постановление Президиума ВАС РФ от 18.09.2012 № 3333/12 (нет оговорки о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

В соответствии с п. 4 ст. 28 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» при приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами

недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством.

Собственники указанных в настоящем пункте объектов недвижимости вправе одновременно приобрести в общую долевую собственность земельный участок после приватизации всех частей зданий, строений и сооружений, расположенных на этом земельном участке.

Здание не может быть полностью передано в частную собственность, если одно из помещений является объектом федеральной собственности. Поскольку Российская Федерация сохраняет за собой долю в праве общей долевой собственности на названное имущество, приватизация занятого этим объектом земельного участка невозможна.

Согласно положениям земельного законодательства в случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено ЗК РФ, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в здании.

Постановление Президиума ВАС РФ от 25.09.2012 № 6616/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

1. Требованиям о регистрации предварительного договора аренды недвижимости законодательство не содержит, поэтому момент его заключения не может приниматься во внимание ни при определении очередности возникновения таких обязательств, как аренда и ипотека, ни при решении вопроса о том, требуется ли согласие держателя ипотеки на обременение арендой заложенного ему имущества.

По общему правилу очередность названных обязательств устанавливается по моменту их регистрации в ЕГРП.

2. В силу п. 2 ст. 346 ГК РФ и специальных по отношению к этой норме правил ст. 40 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдать заложенное им имущество в аренду при двух условиях: имущество передается для целей, соответствующих его назначению, и срок, на который оно предоставляется, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства.

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) не содержит норм, исключающих применение этих правил в процессе банкротства.

3. При передаче залогодателем в аренду ранее заложенного им недвижимого имущества без согласия залогодержателя последний по общему правилу не может оспорить эту сделку, поскольку законом установлены иные последствия данного нарушения (п. 2 ст. 40 Закона об ипотеке, пп. 3 п. 2 ст. 351 ГК РФ).

Так, в силу п. 2 ст. 40 Закона об ипотеке имущественные интересы залогодержателей обеспечиваются тем, что при удовлетворении их требований из стоимости заложенного имущества по основаниям, предусмотренным законом или договором об ипотеке, право аренды в отношении ранее заложенного имущества прекращается, если оно предоставлено залогодателем третьему лицу без согласия залогодержателя.

Следовательно, при заключении во внесудебном порядке между обществами залогодателем - должником и третьим лицом без согласия банка договора аренды уже заложенного банку имущества право аренды из этого договора прекратилось бы на основании ст. 40 Закона об ипотеке, не затрагивая имущественных интересов банка как залогового кредитора в деле о банкротстве.

Однако решение арбитражного суда об обязанности заключить договор аренды обладает обязательной силой и подлежит исполнению на всей территории Российской Федерации (ст. 16 АПК РФ).

Обращение заинтересованных лиц в арбитражный суд за получением такого решения направлено на преодоление норм Закона об ипотеке о прекращении аренды при реализации имущества должника в процессе банкротства и является злоупотреблением правом, запрещенным ст. 10 ГК РФ.

Заключение подобного договора аренды не отвечает целям и последствиям осуществления процедуры банкротства.

Сами по себе специальные нормы об особом порядке реализации имущества должника в процессе банкротства не препятствуют применению положений ст. 40 Закона об ипотеке и не отменяют действие этих норм в части, определяющей условия соотношения прав залогодержателей и арендодателей одного и того же имущества.

Поэтому при решении вопроса о том, с обременением арендой или без такового подлежит реализации в процессе банкротства заложенное имущество должника, следует применять положения ст. 40 Закона об ипотеке.

Если аренда возникла позже ипотеки имущества или без согласия держателя ипотеки, то при продаже такого имущества в процессе конкурсного производства аренда подлежит прекращению и имущество предлагается конкурсным управляющим к продаже по рыночной стоимости без учета его обременения правом аренды, поскольку последнее отпадает.

Если же аренда возникла раньше ипотеки или с согласия держателя ипотеки, то при продаже такого имущества оно переходит к приобретателю будучи обремененным правом аренды, которое учитывается при определении его рыночной стоимости.

Рассматривая настоящее дело, суды необоснованно исходили из того, что передача ранее заложенного банку имущества в последующую аренду не нарушает прав банка как залогодержателя, так как он включен в реестр кредиторов должника-банкрота, а передаваемые в аренду объекты остаются в собственности последнего.

Судами не было учтено, что обременение недвижимого имущества правом аренды на 25 лет с предоставлением арендатору права выкупа существенно снижает стоимость и уменьшает перспективы продажи этого имущества в процессе банкротства.

Согласно п. 1 ст. 138 Закона о банкротстве требования залогового кредитора удовлетворяются в банкротстве из средств, вырученных от реализации предмета залога.

Следовательно, сумма, на которую может рассчитывать банк, непосредственно зависит от того, может ли он в этой ситуации возразить против обременения арендой ранее заложенного ему имущества и прекращается ли такая аренда при реализации имущества должника в процессе банкротства.

Поскольку в данном деле заключение договора аренды ранее заложенного имущества без согласия залогодержателя противоречит закону, а банк-залогодержатель против заключения договора аренды возражает, в иске следует отказать.

Постановление Президиума ВАС РФ от 18.09.2012 № 5081/12 (нет оговорки о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Правила ст. 614 ГК РФ не запрещают определять размер арендной платы путем установления цены по договору из двух частей - единовременного платежа и периодической арендной платы.

Несмотря на составной характер платы по договору аренды обе ее части являются единой арендной платой за владение и пользование земельным участком. Без установления одновременно обеих частей цены упомянутый договор аренды не был бы сторонами заключен. В силу этого, с учетом правил ст. 167 ГК РФ, определяющей последствия недействительности сделки, предметом судебного разбирательства в данном деле могла являться

недействительность всего договора аренды, а не недействительность лишь одного из его условий, определяющих одну из частей подлежащей внесению арендной платы.

Определение ВАС РФ от 16.11.2012 N ВАС-11687/12 по делу N А04-8526/2011

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности взыскания с незаконного владельца убытков (упущенной выгоды) в виде дохода от использования имущества, в пользу собственника, которому отказано в иске об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

В Определении ВАС РФ высказана позиция о невозможности удовлетворения заявленных требований ввиду их противоречия ст.ст. 15, 301, 303 ГК РФ.

Определение ВАС РФ от 20.11.2012 N ВАС-11906/12 по делу N А56-4194/2011

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о доказанности заключения договора аренды надлежащим органом муниципального образования, действовавшим предположительно без превышения компетенции.

В Определении ВАС РФ отмечено, что имущество, переданное в аренду от имени публичного собственника одним из его органов, не может быть истребовано другим органом того же публичного собственника по правилам о виндикации со ссылкой на отсутствие полномочий у органа, заключившего сделку.

В Определении также предлагается определить природу такого иска и момент начала течения срока исковой давности в зависимости от определения данного требования в качестве виндикационного, реституционного или договорного.

Определение ВАС РФ от 26.11.2012 N ВАС-11241/12 по делу N А40-92733/11-82-729

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о необходимости государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, который был заключен до введения в действие ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в то время как само дополнительное соглашение подписано уже после его введения.

В Определении ВАС РФ отмечено два подхода по указанному вопросу.

Согласно первому, поскольку договор аренды заключен до введения в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не подлежал обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом, то государственная регистрация приложений как изменений указанных договоров также не требуется.

Противоположный подход основывается на положениях п.3 ст. 33 указанного Закона, согласно которому указанный закон применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие. В отношении правоотношений, возникших до введения в действие Закона о регистрации, он применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения его в действие.

Следовательно, в связи с тем, что дополнительное соглашение к договору аренды подписано в период действия Закона о регистрации и изменяет права и обязанности сторон, то указанное дополнительное соглашение подлежало обязательной государственной регистрации.

Определение ВАС РФ от 26.11.2012 N ВАС-12198/12 по делу N А45-8509/2011

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности выселения учреждения из нежилых помещений ввиду прекращения договора ссуды, на основании которого учреждение занимало спорные помещения.

В Определении ВАС РФ высказана позиция, что суды трех инстанций, удовлетворяя иск, не учли иных оснований для использования учреждением указанным имуществом.

Созданное до 08.12.1994 г. (даты введения в действие главы 4 «Юридические лица» части первой Гражданского кодекса Российской Федерации) предприятие (учреждение) в судебной практике признаётся обладателем соответствующего права на имущество, используемое в его уставной деятельности.

В Определении ВАС РФ сделан вывод о том, что поскольку занимаемые учреждением с 1986 г. нежилые помещения, используемые в её деятельности, в силу закона являлись исключительно федеральной собственностью и относятся к имущественному комплексу её правопреемника, сделки по передаче этих помещений уполномоченным органом собственника в хозяйственное ведение другого лица и последующей приватизации таких помещений, не соответствовали законодательству, и совершённые с указанным имуществом сделки являются ничтожными с момента совершения, независимо от признания их таковыми в судебном порядке на основании положений статей 166 - 168 ГК РФ.

Постановление Президиума ВАС РФ от 30.10.2012 № 7463/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Условия договора основывались на ранее действовавшем законодательстве, которое предоставляло контрагенту учреждения, созданного и финансируемого собственником, особые гарантии, представляющие собой возможность привлечения к субсидиарной ответственности собственника такого учреждения в случае ненадлежащего исполнения последним обязательств.

Положения абз. 6 п. 2 ст. 120 ГК РФ (в новой редакции), исключая ответственность собственника имущества бюджетного учреждения, существенно образом меняют взаимоотношения сторон в случае нарушения договора таким учреждением по сравнению с правилами, действовавшими на момент его заключения.

Отменяя норму о субсидиарной ответственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования по обязательствам созданных ими учреждений, за исключением казенных учреждений, законодатель указал на то, что новая норма не применяется к правоотношениям, возникшим до 01.01.2011.

Правоотношение, в рамках которого образовалась спорная задолженность, возникло из договора, заключенного до 01.01.2011. Содержание правоотношения включает права и обязанности его участников. В силу п. 12 ст. 33 Федерального закона от 08.05.2010 № 83-ФЗ к такому правоотношению не применимы правила ст. 120 ГК РФ в новой редакции.

Следовательно, ст. 120 ГК РФ в редакции Федерального закона № 83-ФЗ не препятствует предъявлению требований к субсидиарному должнику - собственнику учреждения - в случае нехватки денежных средств у самого учреждения-должника по заключенным ранее договорам и их удовлетворению.

Постановление Президиума ВАС РФ от 09.10.2012 № 5366/12 (есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Федеральный закон, предусматривающий передачу земель особо охраняемых природных территорий в частную собственность, отсутствует.

Из системного толкования норм права следует, что земли, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности, на которых в установленном порядке уполномоченным органом путем принятия нормативного акта образованы природные парки, являются землями особо охраняемых природных территорий и отчуждению в частную собственность не подлежат.

В случаях образования природного парка на землях, находящихся в частной собственности, или включения этих земельных участков в состав природного парка, земельные участки из собственности таких лиц не изымаются.

В случае обязанности лица заключить договор купли-продажи земельного участка, судам необходимо исследовать вопрос о публичном собственнике участка, полномочиях органа,

выступающего от имени собственника в качестве продавца, об ограничениях оборота этого участка и его площади, включенной в состав особо охраняемой природной территории, и привлечь к участию в деле лицо, являющееся уполномоченным исполнительным органом государственной власти в сфере организации и функционирования особо охраняемых природных территорий.

Постановление Президиума ВАС РФ от 30.07.2012 № 3605/12 (нет оговорки о возможности пересмотра по новым обстоятельствам).

Вывод о том, что Российская Федерация, являющаяся в настоящее время собственником земельного участка, являлась таковым и в момент начала строительства предпринимателем спорной постройки, основан на неверном толковании норм права и неправильной оценке материалов дела. Право собственности Российской Федерации на земельный участок, на котором располагается спорная постройка, зарегистрировано только в 2004 году как ранее возникшее на основании п. 10 ст. 1 Федерального закона «Об обороне», в соответствии с которым земли, леса, воды и другие природные ресурсы, предоставленные Вооруженным Силам Российской Федерации, другим войскам, воинским формированиям и органам, находятся в федеральной собственности. Однако предприятие, правопреемником которого является общество, не могло быть отнесено к кругу субъектов, указанных в данной норме.

Земельный участок относится к категории земель поселений, а не земель обороны, и доказательства того, что на момент строительства спорной постройки он относился к землям обороны, в деле отсутствуют.

Таким образом, то обстоятельство, что в 2004 году в ЕГРП была внесена запись о праве собственности Российской Федерации на земельный участок, само по себе не свидетельствует, что этот участок ранее, в период возведения спорной постройки, являлся собственностью Российской Федерации.

С учетом изложенного нет основания для вывода о том, что для возведения спорной постройки в 1998-1999 годах предпринимателю требовалось согласие Российской Федерации как собственника земельного участка и что в силу отсутствия такого согласия спорная постройка является самовольной.

Определение ВАС РФ от 06.12.2012 N ВАС-12925/12 по делу N А12-19682/2011

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности удовлетворения требований о признании незаконными действий по регистрации перехода права собственности и обязанности исключить государственные регистрационные записи из ЕГРП.

В Определении ВАС РФ со ссылкой на п.56 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что в споре с регистрирующим органом не подлежит защите вещное право на имущество.

При этом данное положение не означает, что даже при наличии такого спора в ситуации, когда действия регистрирующего органа совершены с нарушением требований закона, соответствующие действия не могут быть оспорены. Напротив, заявленное в такой ситуации требование подлежит разрешению по существу в установленном порядке, однако, решение по такому делу, в том числе и при наличии спора о праве, не должно привести к нарушению прав на имущество иных лиц.

Определение ВАС РФ от 20.12.2012 N ВАС-12668/12 по делу N А21-6529/2010

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности выкупа земельного участка в соответствии со ст. 36 ЗК РФ, который ранее предоставлялся в аренду для

строительства объектов недвижимости, часть из которых не возведена на момент заключения договора купли-продажи.

Определение ВАС РФ от 28.12.2012 N ВАС-15104/12 по делу N А41-37356/09

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности защиты нарушенного права собственника земельного участка вследствие установления на нем третьими лицами линий электропередачи путем обязанности устранить препятствия в пользовании данным участком на основании ст. 304 ГК РФ.

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>