

## **Обзор судебной практики в сфере недвижимости (III квартал 2013г.)<sup>1</sup>**

[Постановление Президиума ВАС РФ от 02.04.2013 № 14700/12 \(есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам\)](#)

Спор о размерах платы за содержание общего имущества жилого дома, взимаемой с предпринимателя, вытекающий из гражданских правоотношений и влияющий на результаты предпринимательской деятельности как предпринимателя, так и товарищества собственников жилья, непосредственно связан с экономической деятельностью двух хозяйствующих субъектов и, как прямо предусмотрено ст. 28 АПК РФ, подведомствен арбитражному суду.

[Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 14182/12 \(есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам\)](#)

1. Между министерством (продавцом) и обществом (покупателем) заключен договор купли-продажи (далее – договор, оспариваемый договор) имущественного комплекса, в состав которого вошел земельный участок.

Ссылаясь на то, что часть земельного участка, проданного по договору, является береговой полосой водного объекта, приватизация которой в соответствии с действующим законодательством запрещена, прокурор обратился в арбитражный суд с иском к министерству и обществу о признании недействительным в силу ничтожности заключенного министерством и обществом договора в части продажи в составе земельного участка, являющегося береговой полосой водного объекта, и применении последствий недействительности ничтожной сделки.

При этом в процессе рассмотрения спора судами установлено, что земельный участок, являющийся предметом договора, передан обществом в собственность третьему лицу по договорам купли-продажи. Переход права собственности зарегистрирован.

2. Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из того, что прокурором избран ненадлежащий способ защиты, посредством которого не могут быть восстановлены права лица, в интересах которого заявлен иск. В обоснование данного вывода суд указал на то, что, требования прокурора заявлены в отношении спорного земельного участка, который в настоящее время принадлежит третьему лицу, не являющемуся стороной оспариваемого договора.

3. Позиция о возможности применения такого способа защиты, как признание недействительными ничтожных сделок без заявления требования о применении последствий их недействительности неоднократно высказывалась Президиумом ВАС РФ (постановления от 27.05.2008 № 4267/08, от 05.04.2011 № 15278/10).

При этом Президиум указывал на то, что целью обращения лица в суд может быть подтверждение судом факта существования или отсутствия правоотношений (иск о признании), к числу которых относится иск о признании недействительной сделки.

---

<sup>1</sup> Подготовлен в качестве тематического извлечения из Обзоров постановлений Президиума ВАС РФ, ежемесячно публикуемых Управлением частного права ВАС РФ на сайте [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

Ст. 52 АПК РФ предоставляет прокурору право обращаться в арбитражный суд с исками о признании недействительными сделок и применении последствий недействительности ничтожных сделок, совершенных органами государственной власти Российской Федерации (к числу которых относится министерство).

В силу Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» прокуратура Российской Федерации в целях обеспечения верховенства закона, единства и укрепления законности, защиты прав и свобод человека и гражданина, а также охраняемых законом интересов общества и государства осуществляет надзор за соблюдением Конституции Российской Федерации и исполнением законов, действующих на территории Российской Федерации, федеральными министерствами.

Целью обращения прокурора с настоящим иском в суд, как следует из содержания искового заявления, является пресечение нарушений требований закона при совершении министерством оспариваемой сделки, повлекшей ущемление прав и законных интересов юридических и физических лиц, Российской Федерации в целом.

С учетом изложенного Президиум считает, что отказ в удовлетворении искового требования прокурора о признании недействительным оспариваемого договора 17.09.2010 по мотиву избрания им ненадлежащего способа защиты нарушенного права не основан на законе и противоречит сложившейся судебной практике.

[Постановление Президиума ВАС РФ от 16.04.2013 № 17450/12 \(есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам\)](#)

1. В случае утраты имущества, на которое обращено взыскание, после его ареста и изъятия судебным приставом-исполнителем, в том числе в случае передачи этого имущества на ответственное хранение, взыскатель, в пользу которого обращено взыскание на заложенное имущество, может требовать возмещения ущерба, причиненного ему утратой арестованного имущества, непосредственно со службы судебных приставов (также см.: постановление Президиума ВАС РФ от 27.07.2010 № 13466/08; п. 7 информационного письма Президиума ВАС РФ от 31.05.2011 № 145 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел о возмещении вреда, причиненного государственными органами, органами местного самоуправления, а также их должностными лицами»).

2. При этом взыскатель не обязан подтверждать вину и причинно-следственную связь между конкретными действиями (бездействием) судебного пристава-исполнителя, отвечающего за сохранность арестованного имущества, и утратой имущества, даже если эта утрата произошла по вине других лиц. В свою очередь служба судебных приставов, возместив взыскателю убытки, вправе взыскать их с ответственного хранителя, не исполнившего надлежащим образом своих обязательств по договору хранения.

3. Ссылка суда апелляционной инстанции на то, что банк не подтвердил надлежащим образом точный размер убытков, как на основание для отказа в их взыскании, не соответствует правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 06.09.2011 № 2929/11 и материалам дела, поскольку в данном случае размер убытков может быть установлен с разумной степенью достоверности, основанной на нормах права.

[Постановление Президиума ВАС РФ от 02.04.2013 № 14902/12 \(есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам\)](#)

**(Ключевые слова:** *земельные участки, ограниченные в обороте; арендная плата*)

1. Пп. 7 п. 5 ст. 27 ЗК РФ к числу ограниченных в обороте земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, отнесены земельные участки, предоставленные для нужд организаций транспорта.

Собственники трубопроводов нефти, газа и нефтепродуктов относятся к организациям топливно-энергетического комплекса, а не к организациям транспорта.

С учетом изложенного земли, на которых расположены такие трубопроводы, не подпадают под действие п. 7 п. 5 ст. 27 ЗК РФ и не относятся к ограниченным в обороте.

2. П.п. 6–8 ст. 90 ЗК РФ устанавливают ограничения не по обороту земельных участков (переходу прав), а по фактическому использованию земельных участков, на и под которыми расположены трубопроводы, а также в границах охранных зон объектов газоснабжения, действующие в отношении всякого собственника и пользователя соответствующего земельного участка.

3. По общему правилу земельные участки, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты) не являются ограниченными в обороте. Арендная плата за использование таких земельных участков установлена п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», то есть непосредственно федеральным законом, и не может превышать двух процентов кадастровой стоимости этих участков.

[Постановление Президиума ВАС РФ от 26.03.2013 № 14828/12 \(есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам\)](#)

*(Ключевые слова: общее имущество многоквартирного дома; виндикация, добросовестность; офшорные компании; преюдиция)*

1. Отчуждение общего имущества многоквартирного дома неуправомоченным лицом невозможно и не создает у добросовестного приобретателя права собственности на это имущество.

2. Положения п. 4 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» не распространяются на вопросы факта (отнесение имущества к общему имуществу многоквартирного дома), а касаются выводов о принадлежности имущества определенному лицу.

Следовательно, установление в судебном решении по ранее рассмотренному делу факта отнесения спорных помещений к общему имуществу многоквартирного дома имело преюдициальное значение для суда, рассматривающего спор об истребовании таких помещений из чужого незаконного владения.

3. Вследствие непубличной структуры владения акциями (долями) в офшорной компании доказывание недобросовестности приобретения имущества или иных фактов, с которыми закон связывает защиту интересов третьих лиц, в данном деле было существенно затруднено из-за наличия в соответствующем иностранном правовом порядке особых правил о раскрытии информации о выгодоприобретателях офшорных компаний.

В рассматриваемой ситуации, когда вопрос о применении положений российского законодательства, защищающих третьих лиц, ставится в отношении офшорной компании, бремя доказывания наличия либо отсутствия обстоятельств, защищающих офшорную компанию как самостоятельного субъекта в ее взаимоотношениях с третьими лицами, должно возлагаться на офшорную компанию. Такое доказывание осуществляется, прежде всего, путем раскрытия информации о том, кто в действительности стоит за компанией, то есть раскрытия информации о ее конечном выгодоприобретателе.

[Постановление Президиума ВАС РФ от 19.03.2013 № 14773/12 \(есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам\)](#)

**(Ключевые слова:** *выкуп земельного участка*)

Отчуждение объекта недвижимости из федеральной собственности в связи с принудительным прекращением права собственности (п. 2 ст. 235 ГК РФ) повлекло прекращение прав прежнего собственника здания на земельный участок, на котором оно расположено. Поскольку право пользования спорным земельным участком прекратилось в результате продажи объекта недвижимости, участок фактически выбыл из владения предприятия Минобороны России и перешел в силу закона в пользование нового собственника объекта недвижимости, оснований считать, что он относится к имуществу, находящемуся в ведении Вооруженных Сил, в отношении которого это министерство могло бы осуществлять правомочия собственника имущества, не имеется.

[Постановление Президиума ВАС РФ от 02.04.2013 № 16179/12 \(есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам\)](#)

**(Ключевые слова:** *долевое строительство; толкование договора; изменение договора*)

1. Данное судами истолкование условия договоров участия в долевом строительстве о сроке передачи объекта долевого строительства как определяемом моментом фактического ввода объекта в эксплуатацию, без учета условия того же договора о том, когда объект должен быть введен в эксплуатацию, не только противоречит ст. 431 ГК РФ, но и фактически означает, что застройщик не связан установленными договором сроками строительства объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию, а предусмотренная законом и договором неустойка в целом не стимулирует его к исполнению своих обязательств.

2. Что касается указания судов на уведомление обществом компании о переносе сроков ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, то само по себе такое уведомление не влечет изменения условий договоров долевого участия в строительстве о сроке передачи объектов долевого строительства.

Договоры участия в долевом строительстве, заключенные обществом и компанией, не содержат положений, допускающих одностороннее изменение их условий. Из материалов дела не следует, и общество не представило доказательств того, что стороны пришли к соглашению в установленной форме об изменении условий договоров участия в долевом строительстве о сроках ввода дома в эксплуатацию и передачи квартир, а также того, что общество обращалось с соответствующим требованием в суд.

[Постановление Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 136/13 \(есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам\)](#)

**(Ключевые слова:** *градостроительные ограничения права собственности на землю*)

Федеральное законодательство ограничивает право собственника по использованию принадлежащего ему земельного участка посредством строительства, реконструкции находящихся на участке объектов недвижимости необходимостью соблюдения требований градостроительного регламента. Конкретный объем такого ограничения устанавливается в соответствии с градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки.

По смыслу ч. 1 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки призваны обеспечивать не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и защищаемые законом права и интересы иных физических и юридических лиц, а также публичные интересы, связанные, в частности, с устойчивым развитием территорий муниципальных образований, сохранением окружающей среды и

объектов культурного наследия, улучшением инвестиционной привлекательности соответствующих территорий и т. п., которые могут вступать в объективное противоречие с интересами собственников. Следовательно, задача органов муниципальных образований при разработке правил землепользования и застройки состоит не в обеспечении приоритета прав собственников земельных участков в ущерб иным интересам, а в согласовании этих прав и интересов, в установлении между ними разумного и справедливого баланса.

При принятии или изменении правил землепользования и застройки, которыми изменяется территориальное зонирование, содержание градостроительного регламента и, соответственно, разрешенное использование земельного участка, его собственник вправе продолжать использование этого участка, разрешенное до такого изменения, без какого-либо ограничения, в том числе по сроку, если только такое использование не создает опасности для перечисленных в ч. 8 ст. 36 ГрК РФ объектов.

Вместе с тем в данном случае объем ограничения права собственности общества в результате внесения изменений в Правила землепользования и застройки существенно увеличился по сравнению с ранее существовавшим. В связи с этим собственник земельных участков не лишен права заявлять требования применительно к ч. 7 ст. 23 ЗК РФ, в том числе о выкупе у него земельных участков.

[Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 № 1039/13 \(есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам\)](#)

**(Ключевые слова:** *выкуп земельного участка; земельные участки, ограниченные в обороте*)

1. При разрешении вопроса о наличии у общества права на выкуп испрашиваемого земельного участка суд исходил из ошибочного вывода, что право на приватизацию земельных участков, занятых портовыми гидротехническим сооружениями, имеют только лица, понесшие затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение таких сооружений. Между тем в ч. 4 ст. 28 Федерального закона «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» прямо указано, что такое право предоставлено также юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям – собственникам портовых гидротехнических сооружений, приобретенных за их счет.

Смысл названной нормы заключается в предоставлении права любому лицу, являющемуся собственником искусственных объектов недвижимости – портовых гидротехнических сооружений, зданий, строений, сооружений, используемых для осуществления деятельности в морском порту, – приобрести в собственность земельный участок, на котором расположен соответствующий объект.

2. Земли обороны и безопасности, в том числе земельные участки в границах запретных зон и районов, относятся к землям, ограниченным в обороте, и не могут быть предоставлены в частную собственность, поскольку такая возможность федеральным законом не предусмотрена.

Вместе с тем судами не исследован вопрос о том, расположен ли испрашиваемый земельный участок в границах запретного района.

[Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 1756/13 \(есть оговорка о возможности пересмотра по новым обстоятельствам\)](#)

**(Ключевые слова:** *договор аренды; изменение договора*)

Воля арендатора как обладателя обязательственного права, направленная на использование земельного участка иным образом, нежели установленный в договоре, в том числе и посредством изменения вида разрешенного использования земельного участка, не

является абсолютной и не может ущемлять права собственника земельного участка. Иное толкование положений ст. 85 ЗК РФ противоречило бы фундаментальным положениям гражданского законодательства о правах собственника и необоснованно ограничивало бы его права.

Следовательно, в рассматриваемом случае у комитета как у арендодателя отсутствует обязанность изменять вид разрешенного использования земельного участка по требованию арендатора, в том числе в судебном порядке.

Равным образом арендодатель не имеет права в одностороннем порядке изменять вид разрешенного использования земельного участка, переданного в аренду, в рамках действующего договора аренды.

\*\*\*

#### [Определение ВАС РФ от 03.06.2013 № ВАС-3167/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности признания недействительными торгов по продаже права аренды земельного участка (предоставленного в целях эксплуатации недвижимого имущества) без обращения взыскания на соответствующее имущество.

В Определении ВАС РФ указано, что реализация с публичных торгов права аренды повлекла прекращение права пользования земельным участком прежним правообладателем и собственником расположенного на нем недвижимого имущества, тем самым нарушается его исключительное право, предусмотренное ст. 36 ЗК РФ, а также принцип единства, установленный подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ.

Полагая, что реализация права аренды при указанных обстоятельствах возможна, что не нарушает прав общества, суды нижестоящих инстанций не учли правовых последствий замены арендатора и наличия возможности реального осуществления права аренды этим лицом.

#### [Определение ВАС РФ от 05.06.2013 № ВАС-3316/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о подведомственности спора об оспаривании торгов по продаже имущества должника в случае, когда соответствующее требование заявляется самим должником, утратившим статус индивидуального предпринимателя на момент проведения торгов.

#### [Определение ВАС РФ от 19.06.2013 № ВАС-10715/12](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о том, когда начинает течь срок давности по виндикационному иску, если истец лишился владения вещью через определенный промежуток времени после утраты права собственности на нее.

#### [Определение ВАС РФ от 21.06.2013 № ВАС-1192/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о подсудности спора об обращении взыскания на недвижимое имущество.

В Определении ВАС РФ отмечено отсутствие единообразия в практике по данному вопросу. Согласно одному подходу, исходя из п. 13 Информационного письма Президиума

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 99 «Об отдельных вопросах практики применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» в силу статьи 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявление об обращении взыскания на недвижимое имущество должно предъявляться в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества. Данная позиция выражена, в частности, в постановлениях Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.07.2012 по делу № А56-34172/2011, Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 02.12.2009 по делу № А03-4664/2009, Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 28.07.2011 по делу № А33-3766/2010, Федерального арбитражного суда Уральского округа от 16.12.2010 по делу № А71-9367/2010.

Согласно другому подходу, который стал складываться после опубликования Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 26.05.2011 № 10-П, иск об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество не относится к спорам о правах на недвижимое имущество, указанным в ч. 1 ст. 38 АПК РФ. Такой вывод, в частности отражен в постановлениях Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.04.2012 по делу № А40-85843/11-58-501, Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.01.2013 по делу № А82-7172/2012.

#### [Определение ВАС РФ от 02.07.2013 № ВАС-3914/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о судьбе долга по арендной плате при переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на другое лицо.

В Определении ВАС РФ отмечено, что исходя из смысла ч.9 ст. 22 ЗК РФ, арендатору земельного участка предоставлена льготная возможность переуступить свои права по договору аренды, не испрашивая согласия арендатора, как это предусмотрено в статье 391 ГК РФ. Следовательно, арендодатель не имеет возможности удостовериться ни в надлежащих деловых качествах нового арендатора, ни в его платежеспособности. Равным образом арендодатель лишен права повлиять на условия соглашения о замене стороны обязательства и согласиться или не согласиться с объемом передаваемых прав.

#### [Определение ВАС РФ от 03.07.2013 № ВАС-5614/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о правовом положении управляющей организации (исполнителя коммунальных услуг) многоквартирного жилого дома, заключившей с ресурсоснабжающей организацией договор о поставке в этот дом коммунального ресурса.

В Определении ВАС РФ применительно к конкретным обстоятельствам спора указано, что отказ во взыскании задолженности за тепловую энергию, потребленную жилыми помещениями, с кооператива, выбранного в качестве способа управления многоквартирным жилым домом, по существу, означает признание проживающих в этих помещениях граждан абонентами ресурсоснабжающей организации, выступающей в этом случае по отношению к гражданам в качестве исполнителя коммунальных услуг. Однако такие отношения между гражданами и ресурсоснабжающей организацией возможны только при выборе непосредственного способа управления.

Следовательно, суды нижестоящих инстанций согласились с наличием двух способов управления многоквартирным домом: управление кооперативом в отношении теплоснабжения нежилых помещений и непосредственное управление в отношении жилых помещений.

Однако такой подход противоречит прямому указанию ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, допускающей управление многоквартирным жилым домом только одной управляющей организацией. Следовательно, в случае выбора в качестве способа управления многоквартирным жилым домом управления кооперативом отсутствуют основания для отказа во взыскании с этого кооператива, как управляющей организации и исполнителя коммунальных услуг, задолженности за поставленный в этот жилой дом коммунальный ресурс (как в жилые, так и в нежилые помещения), независимо от того, оплачивают ли граждане соответствующие ресурсы исполнителю коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организации.

#### [Определение ВАС РФ от 04.07.2013 № ВАС-6037/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности отнесения парковочных мест к общему имуществу в многоквартирном доме и порядку распределения расходов на содержание парковочных мест.

При этом в Определении ВАС РФ отмечено два возможных подхода к решению данного вопроса: в случае отнесения машиномест к общему имуществу многоквартирного дома, расходы на их содержание будут возложены на всех собственников квартир указанного дома; в ином случае – расходы возлагаются лишь на собственников парковочных мест.

#### [Определение ВАС РФ от 08.07.2013 № ВАС-5257/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности виндикации учредителем управления имуществом, переданного в аренду третьему лицу доверительным управляющим и порядке исчисления срока исковой давности по данному требованию.

Исходя из обстоятельств дела, договор доверительного управления имуществом был признан недействительным. В Определении ВАС РФ указано, что предъявление виндикационного иска стороне по договору, в том числе и по недействительному договору, гражданским правом не допускается. При этом срок исковой давности на основании п. 1 ст. 200 ГК РФ начинает течь с момента, когда учредитель управления узнал о том, кто является надлежащим ответчиком по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения. При ином походе к толкованию норм права об исковой давности – последняя начинает истекать при отсутствии у собственника возможности предъявить кому-либо виндикационный иск, что вступает в противоречие с целями института исковой давности.

Кроме того, в Определении ВАС РФ отмечено, что последствием передачи недвижимого имущества по договору доверительного управления от учредителя управления к доверительному управляющему без государственной регистрации в нарушение статьи 1017 Кодекса является то, что стороны договора не могут противопоставлять его добросовестным третьим лицам, ссылаться на него (относительная недействительность сделки).

Однако такой договор действителен для сторон в их отношениях между собой и обязанность доверительного управляющего возвратить имущество во владение учредителю управления в предусмотренный договором срок сохраняется. Поэтому нельзя считать, что в момент передачи владения имуществом по договору нарушаются права учредителя управления.

Заключенный таким доверительным управляющим договор аренды недвижимого имущества также действителен для доверительного управляющего (арендодателя) и арендатора в отношениях между ними (пункт 10 постановления Пленума Высшего арбитражного Суда Российской Федерации № 73 от 17.11.2013 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).



Вместе с тем в отсутствие регистрации передачи недвижимого имущества доверительный управляющий не может получить от учредителя управления правомочия сдачи имущества в аренду (ст. 608 ГК РФ), а арендатор по такому договору аренды, в свою очередь - правомочие аренды недвижимым имуществом.

[Определение ВАС РФ от 19.07.2013 № ВАС-1426/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности виндикации имущества.

В Определении ВАС РФ поставлен под сомнение факт выбытия спорного имущества по воле его собственника, а также добросовестность приобретателя имущества.

В частности, о недобросовестности приобретателя свидетельствует наличие связей между юридическими и должностными лицами, участвующими в цепочке сделок по отчуждению имущества. Кроме того, в Определении ВАС РФ обращено внимание на тот факт, что приобретатель имущества оплатил его лишь в процессе рассмотрения заявленного требования о виндикации, что также не может свидетельствовать о его добросовестности.

[Определение ВАС РФ от 12.08.2013 № ВАС-7206/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности предъявления к регистратору требования о признании незаконными действий по государственной регистрации расторжения договора аренды и обязанности погасить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о расторжении договора.

В соответствии с п. 53 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны.

Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае требования арендатора к регистратору заявлены в условиях разрешенного спора о праве, направлены не на его оспаривание, а связаны непосредственно с оценкой действий регистратора по государственной регистрации расторжения договора аренды и обязанности погасить в госреестре соответствующей записи.

В Определении ВАС РФ высказана позиция, что в этой ситуации отсутствовали основания для вывода о том, что регистратор по настоящему делу является ненадлежащим ответчиком.

[Определение ВАС РФ от 12.08.2013 № ВАС-8171/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности взыскания неустойки за просрочку внесения арендных платежей после окончания срока действия договора аренды.

[Определение ВАС РФ от 26.08.2013 № ВАС-8557/13](#)

На рассмотрение Президиума ВАС РФ вынесен вопрос о возможности удовлетворения иска о признании права собственности на общее имущество собственников здания при оспаривании факта регистрации права собственности на общее имущество одного из собственников помещений в здании.

В Определении ВАС РФ указано, что удовлетворение требований истцов означает, что право индивидуальной собственности ответчика на спорное имущество отсутствует (не существует и никогда не существовало). Признание права общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности ответчика на спорное имущество.

---

***АНО «Юридический институт "М-Логос"»***

*Тел.: +7 (495) 771-59-27*

*Факс: +7 (499) 995-45-78*

*E-mail: [info@m-logos.ru](mailto:info@m-logos.ru)*

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