

**Подборка судебных актов по спорам,
связанным с недвижимым имуществом
(по состоянию на апрель 2017 г.)**

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
1.	Регистрация прав, обременений	<p>Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (до 1 января 2017 г. - в государственном кадастре недвижимости) сведений о части земельного участка, обременяемого сервитутом, не препятствует государственной регистрации сервитута, кроме случаев, установленных законом¹</p> <p>Органом регистрации прав было отказано в регистрации сервитута в связи с отсутствием сведений о части земельного участка в государственном кадастре недвижимости. Суды двух инстанций признали такой отказ законным, рекомендуя заявителю обратиться за проведением кадастровых работ.</p> <p>С учетом положений пункта 2 статьи 27 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» суды признали, что сведения о части земельного участка, обременяемого сервитутом, должны содержаться в государственном кадастре недвижимости.</p> <p>Согласно позиции суда кассационной инстанции, поддержанной Президиумом Верховного Суда РФ, упомянутый выше федеральный закон не содержит обязательного требования о кадастровом учете части земельного участка в случае заключения соглашения о сервитуте.</p>	<p>Пункт 11 обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) (источник: http://www.supcourt.ru/Show_pdf.php?Id=11366)</p>
		<p>При приобретении одним лицом всех помещений в многоквартирном доме оно становится единственным собственником земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с момента государственной регистрации права собственности на последнее помещение. Последующая</p>	<p>Пункт 20 обзора судебной практики Верховного суда РФ (утв. Президиумом</p>

¹ Законодательство применялось в редакции, действовавшей на момент спорных правоотношений.

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>гибель многоквартирного дома не прекращает право собственности этого лица на земельный участок</p> <p>Заявитель требовал признать незаконным отказ в государственной регистрации права собственности на земельный участок под многоквартирным домом. Заявитель ранее приобрел все квартиры в данном доме и после его разрушения требовал признания права собственности на земельный участок под ранее стоявшим домом.</p> <p>Суды отказали в удовлетворении заявленных требований, однако, Президиум Верховного суда занял иную позицию по вопросу. Он указал, в частности, следующее: на основании статей 289, 36 Жилищного кодекса, статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», статьи 44 Земельного кодекса РФ, а также норм Гражданского кодекса РФ и законодательства о регистрации недвижимости при приобретении одним лицом всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а следовательно, всех долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, такое лицо с момента государственной регистрации права на последнюю квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме становится собственником всего земельного участка.</p> <p>Также Верховным судом отмечено, что для приобретения права на земельный участок лицо, ставшее собственником всех помещений в здании (многоквартирном доме), не должно преобразовать все помещения и общее имущество в единый объект.</p>	<p>Верховного суда РФ 26.04.2017) (источник: http://vsrf.ru/Show_pdf.php?Id=11368)</p>
		<p>Регистрирующий орган вправе отказать в регистрации прекращения права собственности, если собственность на это имущество не приобретается иным лицом</p> <p>Истец обратился с требованием о признании незаконным отказа в государственной регистрации прекращения права собственности на объект недвижимости.</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.03.2017 № Ф05- 1871/2017 по делу № А41-18304/16</p>

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>Суд апелляционной инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, согласился с позицией регистрирующего органа, основанной на том, что отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом. Таким образом, заявляя об отказе от права собственности, но не передавая в собственность иному лицу и при отсутствии регистрации имущества как бесхозяйной вещи, истец не лишается прав и обязанностей собственника в отношении этой вещи, т.е. его права как собственника не прекращаются. В связи с изложенным внесение в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении права было бы недостоверным. Данные выводы следуют из положений статей 235, 236 Гражданского кодекса РФ, статьи 13 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.</p>	<p>(источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/f10b5d41-aa8f-447e-811d-e2cc402f9c24/A41-18304-2016_20170316_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf)</p>
		<p>Регистрирующий орган вправе отказать в регистрации прекращения права аренды земельного участка в связи с истечением срока действия договора аренды, если это вступает в противоречие с правами, возникшими в рамках долевого участия в строительстве¹</p> <p>Заявитель обжаловал отказ уполномоченного органа в регистрации прекращения права аренды. Суд кассационной инстанции, поддерживая позицию нижестоящих судов, указал что отказ регистрирующего органа является правомерным. Отказ был мотивирован наличием в Едином государственном реестре прав записи о залоге права требования по договорам долевого участия в пользу кредитных организаций.</p> <p>Суды основывали свою позицию на том, что имеется действующее разрешение на строительство на спорном участке, а также на положениях Гражданского кодекса РФ о договоре аренды (статьи 606, 609, 621 и др.),</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.04.2017 № Ф05-3945/2017 по делу № А41-25727/2016 (источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/0209fc24-d799-4ec1-bdb7-06a851a420f6/A41-25727-2016_20170425_Reshenija)</p>

¹ Законодательство применялось в редакции, действовавшей на момент спорных правоотношений.

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статьях 12.1, 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».</p> <p>Запись в Едином государственном реестре прав о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия правообладателя может свидетельствовать об уклонении от государственной регистрации перехода права собственности¹</p> <p>Покупатель по договору купли-продажи недвижимости обратился в суд с требованием о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости, приобретенный по договору купли-продажи.</p> <p>Суд кассационной инстанции, соглашаясь с актами нижестоящих судов, указал, что заявление продавца невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия правообладателя, направлено на уклонение от государственной регистрации перехода права собственности, поскольку имеется решение единственного участника компании-продавца, из которого следует намерение продать спорное имущество, в связи с чем требования о государственной регистрации перехода права собственности подлежат удовлетворению.</p>	<p>%20i%20postanovlenija.pdf f)</p> <p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.04.2017 № Ф05-3450/2017 по делу № А40-162206/2016, А40-187986/2016 (источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/5b8b832e-c497-49f7-8fa6-eea81abaf1c8/A40-162206-2016_20170403_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf f)</p>
2.	Кадастровый учет	<p>Правоотношения в сфере кадастрового учета носят публичный характер, в связи этим дела об оспаривании решений, действий (бездействия) органа, осуществляющего государственный кадастровый учет недвижимого имущества, подлежат рассмотрению и разрешению в порядке административного судопроизводства</p>	<p>Пункт 36 обзора судебной практики Верховного суда РФ (утв. Президиумом Верховного суда РФ 26.04.2017)</p>

¹ Законодательство применялось в редакции, действовавшей на момент спорных правоотношений.

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>Административный истец обратился в порядке, предусмотренном Кодексом об административном судопроизводстве РФ, с заявлением об отмене кадастрового учета. Производство по делу было прекращено на основании статей 128, 194 Кодекса об административном судопроизводстве РФ. Президиум Верховного суда РФ не поддержал данную позицию, указав, что такого рода требования подлежат рассмотрению в порядке, установленном Кодексом об административном производстве РФ исходя из положений статьи 218 данного кодекса, норм законодательства о кадастровой деятельности и Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457.</p>	<p>(источник: http://vsrf.ru/Show_pdf.php?Id=11368)</p>
		<p>Наличие кадастровой ошибки в сведениях о границах земельного участка не влечет прекращения права собственности¹</p> <p>Истец обратился в суд с требованиями о признании сведений о местоположении границ кадастровой ошибкой, а также о признании права отсутствующим.</p> <p>Суд первой инстанции, решение которого оставлено без изменения судом апелляционной инстанции, удовлетворил заявленные требования придя к выводу, что при составлении межевого плана спорных земельных участков были допущены нарушения, которые повлекли наложение границ земельных участков.</p> <p>По мнению Верховного Суда РФ, наличие кадастровой ошибки в сведениях о границах земельного участка является основанием для исправления такой ошибки, но не основанием для прекращения права собственности на земельный участок, в связи с чем дело было направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции (пункты 2,4 части 1 статьи 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).</p>	<p>Определение Верховного Суда РФ от 21.03.2017 № 55-КГ17-1 (источник: http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1530566)</p>
		<p>Орган публичной власти, предоставляя земельные участки для целей застройки, обязан обеспечивать проведение кадастрового учета земельных участков</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от</p>

¹ Законодательство применялось в редакции, действовавшей на момент спорных правоотношений.

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>Инвестор по инвестиционному контракту, в рамках которого должны были быть предоставлены земельные участки из состава публичных земель под застройку, обратился в суд с требованием о расторжении договора в связи с неисполнением органом публичной власти своих обязательств. В частности, необходимые участки не были предоставлены инвестору, не был осуществлен их кадастровый учет.</p> <p>Суды трех инстанций признали требования инвестора обоснованными, руководствуясь положениями Гражданского кодекса РФ (статьи 450, 453), пункта 1 статьи 15 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», поскольку истец выполнил возложенные на него контрактом обязательства, необходимые для постановки земельного участка на кадастровый учет и его предоставления в аренду истцу.</p>	<p>12.04.2017 № Ф05-14915/2015 по делу № А40-146265/14 (источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/b21acec2-ed3b-47e0-b2cb-c51c782a20a9/A40-146265-2014_20170412_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf)</p>
		<p>1. Решение о приостановлении кадастрового учета, принятое на основании Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в редакции, действовавшей до 01.01.2017 г. не подлежит отмене арбитражным судом, если на момент рассмотрения дела соответствующие положения указанного закона утратили силу</p> <p>2. Для осуществления кадастрового учета объекта, находящегося в общей собственности, представляется только одна декларация об объекте недвижимости</p> <p>Собственник объекта недвижимости, находящегося в общей собственности, требовал в судебном порядке обязать сособственника оформить декларацию об объекте недвижимости с целью составления технического плана, поскольку уполномоченным органом было отказано в осуществлении кадастрового учета в связи с отсутствием деклараций по числу сособственников. В удовлетворении заявленных требований судами первой и второй инстанции было отказано. Суд кассационной инстанции оставил судебные акты без изменения, при этом указал следующее: оформления нескольких деклараций об объекте недвижимости более</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.03.2017 № Ф05-10219/2016 по делу № А40-175725/2015 (источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/cbb6ff39-a027-42b5-b96d-13580779ba1a/A40-175725-2015_20170323_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf)</p>

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>не требуется в связи со вступлением в силу Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений», в связи с чем истец вправе повторно обратиться в органы кадастрового учета с соответствующим заявлением о постановке на кадастровый учет объекта общей собственности.</p> <p>Также суд отметил, что не усматривает оснований для отмены обжалованных судебных актов, поскольку на момент принятия постановления суда, нормы Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», на основании которых органом кадастрового учета было принято решение о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости, утратили силу с 01.01.2017.</p>	
		<p>Кадастровая выписка содержит все необходимые характеристики объекта недвижимости, как и кадастровый паспорт¹</p> <p>Истец обратился в суд с требованием о признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка в связи с тем, что его границы не идентифицированы в соответствии с законодательством.</p> <p>Истец предоставил в качестве документа, подтверждающего расположение участка, кадастровую выписку, а не кадастровый паспорт, в связи с чем им был получен отказ в предоставлении земельного участка.</p> <p>Руководствуясь положениями части 2 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Земельным кодексом РФ, суд кассационной инстанции, согласившись с позицией суда апелляционной инстанции, указал, что требования подлежат удовлетворению, поскольку кадастровая выписка является таким же источником о сведениях государственного кадастра недвижимости, содержащих уникальные характеристики объекта недвижимости, как и кадастровый паспорт</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.04.2017 № Ф05-1443/2017 по делу № А40-96934/2016 (источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/0e319df5-4fd8-4f0a-8abb-33b957664f17/A40-96934-2016_20170405_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf)</p>

¹ Законодательство применялось в редакции, действовавшей на момент спорных правоотношений (до 01.01.2017).

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
3.	Права на земельный участок	<p>Арендатор вправе требовать продления договора строительной аренды земельного участка без торгов, если он осуществлял действия по началу строительства, но строительство завершить не успел</p> <p>По договору аренды для строительства торгово-развлекательного комплекса был предоставлен земельный участок, находящийся в муниципальной собственности.</p> <p>Арендатор осуществлял все необходимые для начала процесса строительства действия, однако строительство в течение срока действия договора аренды завершить не успел, ему было отказано в продлении договора на основании статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, в связи с чем такой отказ был обжалован им в суд.</p> <p>ВС РФ, не согласившись с позицией суда кассационной инстанции, отказавшего в удовлетворении заявленных требований, указал, что, учитывая разумные ожидания общества в части реализации конечной цели арендного соглашения - осуществления им строительства торгово-развлекательного комплекса, факт совершения мероприятий, направленных на строительство этого объекта, действия по отказу в продлении срока действия договора аренды заключении нового договора подлежали оценке на предмет добросовестного поведения (статья 10 Гражданского кодекса РФ).</p> <p>[Законодательство применялось в редакции, действовавшей на момент спорных правоотношений.]</p> <p>При предоставлении в собственность арендуемого земельного участка площадь такого участка должна определяться с учетом потребностей в таком участке, назначения объекта недвижимости и иных требований¹</p> <p>Администрация города и застройщик обжаловали предписание антимонопольного органа, на основании которого было установлено нарушение антимонопольного (статья 15 Федерального закона от 06.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции») и земельного законодательства при передаче в</p>	<p>Определение Верховного Суда РФ от 08.02.2017 № 304-ЭС16-6168 (источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/bf1205dc-1222-4a95-9ebf-1c1d0c731629/A46-6835-2015_20170208_OpredeleNie.pdf)</p> <p>Определение Верховного Суда РФ от 06.03.2017 № 305-КГ16-16409 по делу № А40-100700/2015 (источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/006e9951-78c8-</p>

¹ Законодательство применялось в редакции, действовавшей на момент спорных правоотношений.

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>собственность земельного участка под зданием в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса РФ (в ред. до 01.03.2015). По мнению антимонопольного органа, нарушение было связано с необоснованностью предоставления в собственность застройщику земельного участка площадью, значительно превышающей площадь принадлежащего ему торгово-офисного центра. Суды нижестоящих инстанций, удовлетворяя заявленные требования, отметили, что в соответствии с пунктом 3 статьи 35 Земельного кодекса РФ собственник здания, находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки этого земельного участка, а не только части, занятой зданием. Более того, положения статьи 36 Земельного кодекса РФ не содержат нормы, устанавливающей предельный размер земельных участков, передаваемых в собственность.</p> <p>Верховный суд РФ отменил акты нижестоящих судов, указав, что при предоставлении в собственность хозяйствующего субъекта арендуемого им земельного участка без публичных торгов, орган государственной власти обязан учитывать потребность в данном земельном участке, исходя из назначения объекта недвижимости, расположенного на участке, градостроительных и иных требований, предъявляемых к эксплуатируемым объектам недвижимости, а также проектов планировки и развития территории соответствующего населенного пункта. Такое обоснование у органа публичной власти отсутствовало, в связи с чем предоставление земельного участка без учета потребностей застройщика признано неправомерным.</p>	<p>48c5-adc5-cb14ebeae018/A40-100700-2015_20170306_Opredele nie.pdf)</p>
4.	Правовой режим земель	<p>Договор аренды публичной земли может быть прекращен по инициативе арендатора, если в градостроительном плане земельного участка не согласован необходимый вид разрешенного использования</p> <p>Арендатор обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды публичной земли, о возврате части оплаты стоимости права аренды. Его позиция была основана на том, что участок предоставлен для строительства, однако, в рамках установленных процедур не удалось подготовить градостроительный план земельного участка с необходимым для арендатора видом разрешенного</p>	<p>Постановление АС Московского округа от 06.04.2017 по делу № А40-129910/14 (источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/102be159-b112-4076-9b68-</p>

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>использования земельного участка (согласованным в договоре аренды). Арендодатель, в свою очередь, заявил об одностороннем отказе от исполнения обязательств по договору аренды в связи с нарушением арендатором обязательств по строительству на участке.</p> <p>Суд кассационной инстанции, оставляя в силе акты судов нижестоящих инстанций, и, руководствуясь положениями Гражданского кодекса РФ о договоре аренды (статья 620), пунктом 4 статьи 19 Закона г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве», пришел к выводу о том, что действия уполномоченного публичного органа по одностороннему отказу от договора в связи с его существенным нарушением арендатором, являются неправомерными. Арендатор был лишен возможности использовать земельный участок по назначению в связи с тем, что не был подготовлен градостроительный план земельного участка с требующимся видом разрешенного использования.</p>	<p>e038cfa09659/A40-129910-2014_20170406_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf)</p>
		<p>Вид разрешенного использования земельного участка должен определяться с учетом его фактического использования</p> <p>Арендатор оспорил в суде согласование вида разрешенного использования арендуемого земельного участка, который, по его мнению, не соответствовал его фактическому использованию. Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, удовлетворил заявленные требования.</p> <p>Руководствуясь статьями 4, 23 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве», частью 2 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» суд кассационной инстанции, поддержал позицию суда апелляционной инстанции. Кассация указала, что, с учетом положений Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения (утв. Постановлением Правительства Москвы от 14.05.2014 № 257-ПП), вид разрешенного использования земельного участка определен некорректно (без учета</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.04.2017 № Ф05-22395/2016 по делу № А40-97894/16 (источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/60a1eae8-c928-4b45-8578-6902bb64d8f3/A40-97894-2016_20170413_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf)</p>

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>фактического использования объекта), в связи с чем акт уполномоченного органа в соответствующей части является недействительным.</p> <p>Сам факт вхождения в территорию поселения земель лесного фонда не означает, что данные земли были переведены из состава земель лесного фонда в земли иных категорий</p> <p>Истец (комитет лесного хозяйства и уполномоченный орган в сфере управления государственным имуществом) заявил требования, направленные на возврат земельного участка из частной собственности в состав земель лесного фонда.</p> <p>Ответчику (хозяйственному обществу) на праве собственности принадлежали земельные участки, границы которых, по мнению истца, накладываются на границы земель лесного фонда. Суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований, сославшись на то, что данные участки находятся на землях городских поселений.</p> <p>Суд кассационной инстанции, отменяя решение апелляции, указал на ошибочность ее выводов. Так, на основании статей 6, 7, 67,69 и др. Лесного кодекса РФ он указал, что отнесение земельного участка к землям лесного фонда подтверждено информацией из государственного лесного реестра, а также что сам факт вхождения в территорию поселения земель лесного фонда не означает, что данные земли были переведены из состава земель лесного фонда в земли иных категорий, поскольку обстоятельства включения спорных земельных участков в границы городского поселения судом не проверялись.</p> <p>В связи с этим дело было направлено на новое рассмотрение.</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.04.2017 № Ф05-17872/2016 по делу № А41-21792/2015 (источник: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/9e15fc05-efb6-4a57-b619-6f51daf87887/A41-21792-2015_20170420_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf)</p>