

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

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
1.	Регистрация прав, обременений	<p><b>Законодательством о регистрации недвижимости не предусмотрено право государственного регистратора проверять обоснованность выдачи нотариусом свидетельства о праве на наследство, а также ставить под сомнение возникающие в порядке наследования права, подтвержденные таким свидетельством<sup>1</sup></b></p> <p>Административный истец оспорил отказ регистрирующего органа в регистрации права собственности на объект недвижимости. Отказ был мотивирован тем, что в результате правовой экспертизы не были найдены подтверждающие архивные документы. Верховный суд РФ, ссылаясь на пункт 2 статьи 218, пункт 4 статьи 1152 Гражданского кодекса РФ, часть 2 статьи 59 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не согласился с позициями судов нижестоящих инстанций и указал, что, поскольку у истицы имеется свидетельство о праве на наследство, и государственным регистратором не проводится проверка законности нотариально удостоверенного свидетельства о праве на наследство, то отказ нижестоящих судов в удовлетворении заявленных административным истцом требований неправомерен.</p> <p>С учетом того, что право собственности наследодателя на объект недвижимости зарегистрировано в порядке, который был установлен действовавшим на момент спорных правоотношений законодательством, и никем не оспорено, ВС РФ пришел к выводу о необходимости частичного удовлетворения заявленных требований.</p>	<p>Определение Верховного Суда РФ от 6 апреля 2017 г. № 56-КГ17-3 (<a href="http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1536900">http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1536900</a> )</p>

<sup>1</sup> Суды разрешали спор в том числе на основании положений Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред., действовавшей до 1 января 2017 г.).

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p><b>Собственник объекта недвижимости вправе зарегистрировать право собственности на земельный участок под ним даже после сноса (реконструкции) объекта недвижимости на нем<sup>1</sup></b></p> <p>Административный истец оспорил отказ в государственной регистрации права собственности на земельный участок.</p> <p>Суды нижестоящих инстанций, признавая отказ в регистрации права законным, ссылались на положения о единстве судьбы земельного участка и связанных с ними объектов недвижимости: подпункт 5 пункта 1 статьи 1, статью 35 Земельного кодекса РФ. В соответствии с действовавшим на момент спорных правоотношений законодательством права на земельный участок под домом сохранялись у административного истца. Однако, по мнению нижестоящих судов, впоследствии права на земельный участок под домом были утрачены, так как объект недвижимости на участке был снесен<sup>2</sup>.</p> <p>По мнению Верховного суда РФ, то обстоятельство, что собственник объекта недвижимости не воспользовался правом на приватизацию земельного участка, не влияет на его право постоянного (бессрочного) пользования землей. С учетом того, что статья 45 Земельного кодекса РФ не предусматривает такого основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования как снос (реконструкция) объекта, то права на земельный участок не были прекращены. В связи с изложенным, ВС РФ признал отказ в государственной регистрации права собственности на земельный участок необоснованным.</p>	<p>Определение Верховного Суда РФ от 6 апреля 2017 г. № 5-КГ16-240 (<a href="http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1536576">http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1536576</a> )</p>
		<p><b>Право собственности на линейные объекты может быть зарегистрировано без оформления прав на земельные участки под такими объектами</b></p> <p>Заявитель просил признать в судебном порядке незаконным отказ в государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества (теплосеть и водовыпуск), обязать регистрирующий орган произвести</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 апреля 2017 г. № Ф05-</p>

<sup>1</sup> Суды разрешали спор на основании положений Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред., действовавшей до 1 января 2017 г.).

<sup>2</sup> Согласно позиции административного истца объект был реконструирован, а не снесен.

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>регистрационные действия. Согласно обстоятельства дела, в регистрации было отказано со ссылкой на пункт 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред., действовавшей на момент спорных правоотношений).</p> <p>Руководствуясь пунктами 6, 8 статьи 90 Земельного кодекса РФ и разъяснениями, содержащимися в письме Минэкономразвития России от 4 марта 2016 г. № 6013-ПК7Д23и «О порядке осуществления государственной регистрации прав на сооружения», суды признали требования заявителя обоснованными, указав, что оформление прав на земельные участки под спорными объектами недвижимости в данном случае не требовалось.</p> <p><b>Постановление о наложении ареста на недвижимое имущество с указанием срока его действия является одновременно и основанием для погашения в реестре записи об аресте такого имущества</b></p> <p>Заявитель просил признать в судебном порядке незаконным отказ регистрирующего органа в погашении записи об аресте в отношении недвижимого имущества.</p> <p>Требования заявителя были основаны на том, что срок ареста, установленный в судебном акте, истек. Однако, в погашении записи об аресте было отказано по причине того, что не представлено постановление (определение) уполномоченного органа (лица) о снятии ареста. Суды, признавая отказ в погашении записи об аресте незаконным, указали, что постановление о наложении ареста в данном случае является как основанием для наложения ареста, так и основанием для его снятия по истечении срока, на который был наложен арест (в случае если данная мера процессуального принуждения не была продлена в установленном законом порядке).</p> <p>При принятии решения суды руководствовались положениями подпункта 7 пункта 1 статьи 16, пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 г).</p>	<p>4755/2017 по делу № А40-145609/16  <a href="https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/5456ab49-3b5b-45a7-be1c-dac83f39809a/A40-145609-2016_20170426_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf">https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/5456ab49-3b5b-45a7-be1c-dac83f39809a/A40-145609-2016_20170426_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf</a>)</p> <p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25 апреля 2017 № Ф05-4110/2017 по делу № А41-41416/16  <a href="https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/f4577728-4c6c-4f05-a3df-a3fdb8302965/A41-41416-2016_20170425_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf">https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/f4577728-4c6c-4f05-a3df-a3fdb8302965/A41-41416-2016_20170425_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf</a>)</p>

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p><b>Регистрирующий орган не вправе отказать в регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи, если сведения о правах на передаваемое имущество отсутствуют в реестре, поскольку являются ранее возникшими<sup>1</sup></b></p> <p>Заявителем был оспорен отказ в регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества. Отказ регистрирующего органа был мотивирован тем, что с заявлением о регистрации перехода обратилась только одна сторона договора (покупатель), а также тем, что в реестре отсутствуют сведения о праве собственности продавца на объект недвижимого имущества. Руководствуясь пунктами 1, 2 статьи 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред., действовавшей до 1 января 2017 г.) суды признали отказ регистрирующего органа незаконным. Суды также сослались на разъяснения, данные в пункте 62 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которым покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности.</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 апреля 2017 г. № Ф05-4514/2017 по делу № А41-31790/16  <a href="https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/d2bad254-55b9-43f7-a6d9-200b326053fc/A41-31790-2016_20170424_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf">https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/d2bad254-55b9-43f7-a6d9-200b326053fc/A41-31790-2016_20170424_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf</a></p>
2.	Кадастровый учет	<p><b>Без установления границ многоконтурного земельного участка выявить пересечение такого участка с иным участком невозможно</b></p> <p>Истец обратился в суд с требованиями, направленными на предотвращение пересечения границ его земельного участка с иным земельным участком. В удовлетворении заявленных требований судами трех инстанций было отказано. Истец обладал ранее учтенным земельным участком, границы которого не</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20 апреля 2017 г. № Ф05-3955/2017 по делу № А41-69149/2015</p>

<sup>1</sup> Под «ранее возникшими правами» понимаются права, урегулированные статьей 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред., действовавшей до 1 января 2017 г.).

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>определены. В целях раздела данного земельного участка был составлен межевой план, в ходе подготовки которого было выявлено пересечение контура участка истца с участком третьего лица. Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды указали, ссылаясь на статьи 39, 40, 45 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред., действовавшей до 1 января 2017 г.), что до установления действительных границ многоконтурного земельного участка истца установить пересечение его земельного участка с участком третьего лица невозможно. Отдельный контур многоконтурного земельного участка не отнесен законом к объектам земельных отношений (объектам недвижимости), в связи с чем, требования об установлении границ отдельного контура без установления границ всего многоконтурного земельного участка не подлежат удовлетворению.</p>	<p>(<a href="https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/f4145f4f-3292-443c-a164-ba5e685e984d/A41-69149-2015_20170420_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf">https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/f4145f4f-3292-443c-a164-ba5e685e984d/A41-69149-2015_20170420_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf</a>)</p>
		<p><b>Оспаривание отказа в снятии приостановления в снятии с кадастрового учета объекта не является надлежащим способом защиты права, если материальный интерес заявителя состоит в снятии объекта с кадастрового учета</b></p> <p>Заявитель потребовал в судебном порядке признать незаконным решение кадастровой палаты о об отказе в снятии приостановления снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости. Первоначально заявитель обратился с заявлением о снятии объекта с кадастрового учета. Со ссылкой на пункт 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24 июля 1997 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред., действовавшей до 1 января 2017 г.) было принято решение о приостановлении.</p> <p>Суды трех инстанций отказали в удовлетворении заявленных требований. Они указали, что заявленное требование не приведет к восстановлению прав заявителя, поскольку в данном случае признание незаконным отказа в снятии приостановления в снятии с учета не может повлечь снятие объекта с кадастрового учета, поскольку является промежуточным процедурным решением.</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14 апреля 2017 г. № Ф05-4422/2017 по делу № А41-73696/2016 (<a href="https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ea0be5ba-fefe-4d27-a421-06297d230aa6/A41-73696-2016_20170414_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf">https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ea0be5ba-fefe-4d27-a421-06297d230aa6/A41-73696-2016_20170414_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf</a>)</p>

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
3.	Права на объекты недвижимого имущества	<p><b>При отсутствии государственного кадастрового учета земель государственного лесного фонда земельный участок признается государственным лесным фондом по материалам лесоустройства</b></p> <p>Орган, осуществляющий функции по управлению государственным имуществом, обратился в суд с иском об истребовании из чужого незаконного владения участков лесного фонда.</p> <p>Суд нижестоящей инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований, руководствуясь тем, что восстановить границы земель лесного фонда по материалам лесоустройства, а также установить наложение границ земель лесного фонда на границы земельных участков ответчика (частного лица), не представляется возможным без определения координат земельного участка лесного фонда.</p> <p>Руководствуясь подпунктом 2 пункта 5 статьи 27, пунктом 1 статьи 101 Земельного кодекса РФ, статьей 71 Лесного кодекса РФ, пунктом 1 статьи 4.2 Федерального закона от 4 декабря 2006 г. № «О введении в действие Лесного кодекса РФ», частью 6 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред, действовавшей на момент спорных правоотношений). Верховный суд РФ пришел к выводу о том, что дело должно быть направлено на новое рассмотрение, поскольку при отсутствии государственного кадастрового учета земель государственного лесного фонда земельный участок признается государственным лесным фондом по материалам лесоустройства.</p>	<p>Определение Верховного Суда РФ от 18 апреля 2017 г. № 86-КГ17-2 (<a href="http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1540028">http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1540028</a> )</p>
		<p><b>Предоставление по договору социального найма жилого помещения с меньшим количеством комнат само по себе не свидетельствует об ухудшении жилищных условий, если наниматель согласился на переезд</b></p> <p>Администрация муниципального образования обратилась в суд с требованием о выселении физического лица и его семьи, проживающих по договору социального найма в жилом помещении, в связи с признанием дома непригодным для проживания.</p>	<p>Определение Верховного Суда РФ от 11 апреля 2017 г. № 81-КГ17-2 (<a href="http://www.vsrfr.ru/stor_pdf.php?id=1533482">http://www.vsrfr.ru/stor_pdf.php?id=1533482</a> )</p>



№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p>Исходя из обстоятельств дела, гражданин выразил согласие на предоставление жилого помещения большей площади, но с меньшим количеством комнат. Однако, во вновь предоставленное жилое помещение ответчик с семьей не переехали. Суды нижестоящих инстанций отказали в удовлетворении требований администрации, сославшись на то, что предоставление иного жилого помещения ухудшит жилищные условия ответчика.</p> <p>Верховный суд РФ, руководствуясь статьей 89 Жилищного кодекса РФ, пунктом 37 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», отменил акты судов нижестоящих инстанций и указал, что ответчиком было выражено согласие на предоставление жилого помещения с меньшим количеством комнат, заключен новый договор социального найма. Поскольку на иные обстоятельства неравнозначности предоставляемого жилого помещения ответчик не ссылался, то дело было направлено Верховным судом РФ на новое рассмотрение.</p>	
4.		<p><b>Объект оборонного производства (недвижимое имущество), приобретенный на основании сделки частным лицом, не подлежит возврату в федеральную собственность в случае пропуска срока исковой давности на оспаривание сделки по приобретению такого объекта</b></p> <p>Орган, осуществляющий функции по управлению государственным имуществом, обратился в суд с иском об истребовании из чужого незаконного владения объекта гражданской обороны.</p> <p>Исходя из материалов дела, объект был приобретен хозяйственным обществом по сделке приватизации, совершенной в 1994 г. Данная сделка не была оспорена в установленном порядке, в связи с чем суды отказали в удовлетворении заявленных требований, поскольку ответчик (хозяйственное общество) заявило о пропуске исковой давности на основании статьи 196, пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса РФ.</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25 апреля 2017 № Ф05-4556/2017 по делу № А41-56244/2016  <a href="https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/2e787b97-bd64-4450-ac49-756a9387742e/A41-56244-2016_20170425_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf">https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/2e787b97-bd64-4450-ac49-756a9387742e/A41-56244-2016_20170425_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf</a> )</p>
5.	Правовой режим земель	<b>По общему правилу, при изменении правил землепользования и застройки в части территориального зонирования собственник земельного участка</b>	Определение Верховного Суда РФ от

№	Тематика	Позиция, суть спора	Реквизиты судебного акта
		<p><b>вправе продолжать использование земельного участка, разрешенное до такого изменения</b></p> <p>Административный истец обратился с требованием о признании недействующими правил землепользования и застройки в части установления в границах земельного участка двух территориальных зон. Согласно обстоятельствам дела, при принятии оспоримого решения об установлении территориальных зон представительный орган не мог учесть характеристики земельного участка истца, поскольку его границы не были определены, сведений в государственном кадастре недвижимости о нем не имелось.</p> <p>Суд нижестоящей инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований, мотивируя это тем, что участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет после принятия правил землепользования и застройки в спорной редакции.</p> <p>Руководствуясь частью 3 статьи 9, пунктом 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса РФ, пунктом 7 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ, пунктом 6 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред., действовавшей на момент спорных правоотношений). ВС РФ указал, что 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 земельного участка, разрешенное до такого изменения, без какого-либо ограничения, в том числе по сроку, если такое использование не создает препятствий, перечисленных в части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.</p>	<p>24 апреля 2017 г. № 56-АПГ17-2</p> <p>(<a href="http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1542900">http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1542900</a>)</p>