

Научно-консультативный совет при Федеральном арбитражном суде Уральского округа в целях обеспечения единообразия в толковании и применении арбитражными судами Уральского округа норм права

РЕКОМЕНДУЕТ

при рассмотрении споров, связанных с применением законодательства о защите права собственности и других вещных прав, а также земельного законодательства, исходить из следующих положений.

1. При разрешении споров о действительности сделок, заключенных собственником в отношении имущества, переданного во владение унитарному предприятию, рекомендуется исходить из следующего.

Положения п. 1 ст. 295 Гражданского кодекса Российской Федерации¹, ст. 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» определяют правовой режим имущества, переданного государственному (муниципальному) предприятию на праве хозяйственного ведения.

Право хозяйственного ведения на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации (п. 2 ст. 8 и п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса, п. 5 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»²).

По общему правилу (за изъятиями, установленными ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³ в отношении прав, возникших до введения в действие данного закона) до государственной регистрации права хозяйственного ведения в отношении переданного предприятию недвижимого имущества указанное право предприятия не считается возникшим. Поэтому оснований для вывода о ничтожности сделки, заключенной собственником с третьим лицом в отношении такого имущества унитарного предприятия, как противоречащей ст. 295 Гражданского кодекса, не имеется.

При этом собственник, заключивший с иным лицом сделку по распоряжению имуществом, находящимся во владении унитарного предприятия до государственной регистрации возникновения у предприятия права хозяйственного ведения, несет ответственность перед таким лицом в связи с невозможностью ее исполнения.

¹ Далее – Гражданский кодекс.

² Далее – постановление от 29.04.2010 № 10/22.

³ Далее – Закон о государственной регистрации прав.

Пунктом 1 ст. 61.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Федеральном законе.

В частности, согласно п. 2 ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка).

В случае оспаривания сделки по распоряжению имуществом, находящимся во владении унитарного предприятия по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», для разрешения вопроса о действительности сделки необходимо установить, повлекло ли распоряжение собственником своим имуществом путем его изъятия у государственного (муниципального) предприятия нарушение прав кредиторов предприятия.

Учитывая, что срок государственной регистрации права хозяйственного ведения в отношении имущества, переданного предприятию собственником, законом не ограничен (осуществление государственной регистрации не исключено и в период конкурсного производства, в том числе для целей формирования конкурсной массы), изъятие такого имущества, находящегося во владении предприятия и используемого им в своей хозяйственной деятельности, в том числе по инициативе или с согласия самого предприятия, может быть квалифицировано судом как сделка, совершенная в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов.

Таким образом, применительно к целям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в интересах защиты прав кредиторов может быть оспорена сделка по распоряжению имуществом, право хозяйственного ведения в отношении которого не зарегистрировано за предприятием-должником.

Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении унитарного предприятия, поступают в хозяйственное ведение предприятия или учреждения в порядке, установленном настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для приобретения права собственности (п. 2 ст. 299 Гражданского кодекса).

В соответствии со ст. 608 Гражданского кодекса право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Таким образом, отсутствие государственной регистрации права хозяйственного ведения унитарного предприятия на недвижимое имущество само

по себе не лишает предприятие права на получение дохода от использования этого имущества, если передача имущества произведена с согласия собственника.

Вопрос о наличии или отсутствии согласия собственника на передачу предприятием в аренду имущества, переданного собственником в его владение, решается с учетом обстоятельств дела. Такое согласие может быть выражено как в письменной, так и в иной форме, в том числе в виде отсутствия возражений собственника, привлеченного к участию в деле, относительно права предприятия на распоряжение имуществом и получение дохода.

2. Из ст. 301 Гражданского кодекса следует, что иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения может быть удовлетворен, если указанное имущество сохранилось в натуре.

При рассмотрении исков об истребовании из чужого незаконного владения объектов незавершенного строительства необходимо учитывать, сохранился ли правовой статус имущества как объекта незавершенного строительства либо в результате завершения строительства создан новый объект права, запись о котором внесена в Единый государственный реестр прав.

Осуществление работ по достройке объекта незавершенного строительства (вне зависимости от объема таких работ), не приводящее к созданию нового объекта в Реестре, не является юридической гибелью вещи и не препятствует ее виндикации. При этом ответчик в случае удовлетворения иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения вправе взыскать с собственника объекта незавершенного строительства неосновательное обогащение в размере увеличения стоимости объекта (ст. 1102 Гражданского кодекса).

В случае, если в Единый государственный реестр прав внесена запись о новом объекте, созданном в результате завершения строительства объекта, предполагается, что недвижимая вещь, владение которой просит восстановить истец, юридически не существует. Возможность виндикации вещи с момента государственной регистрации права на заверченный строительством объект утрачивается.

3. Применение последствий недействительности сделки (п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса) является единственным надлежащим способом защиты и способом возврата имущества, переданного по недействительному договору, в том числе по договору аренды (п. 1, 3 Обзора судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126), п. 11 Обзора практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2000 № 49), п. 34 постановления от 29.04.2010 № 10/22).

При рассмотрении требований о применении последствий недействительности сделки подлежит применению общий срок исковой давности (ст. 196 Гражданского кодекса). Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса).

Арендатор, во владении которого остается имущество при отказе собственнику в удовлетворении иска, является незаконным владельцем. Поскольку такой арендатор не может быть признан добросовестным владельцем (п. 15 постановления от 29.04.2010 № 10/22), по действующему законодательству он не сможет стать собственником имущества по давности владения (ст. 234 Гражданского кодекса).

4. При рассмотрении вопроса о надлежащем способе защиты прав лица, считающего себя собственником недвижимого имущества, которое передано по ничтожной сделке купли-продажи (аренды) и находится в фактическом владении третьего лица на основании заключенного впоследствии договора аренды (субаренды), судам рекомендуется исходить из следующего.

В силу прямого указания п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса последствия недействительности ничтожной сделки могут быть применены только в отношении её сторон.

В случае, когда недвижимое имущество, первоначально отчужденное по недействительному договору купли-продажи, впоследствии передано покупателем в аренду третьему лицу, собственник не является лицом, за которым в Едином государственном реестре прав зарегистрировано право собственности на имущество. Утраченный титул собственника может быть восстановлен путем предъявления виндикационного иска (ст. 301 Гражданского кодекса), который направлен как на восстановление записи в Реестре, так и на восстановление фактического владения имуществом. При этом к участию в деле в качестве ответчиков с учетом ст. 46, 47 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации⁴ рекомендуется привлекать фактического владельца недвижимого имущества и покупателя по недействительному договору купли-продажи как лицо, чей титул собственника оспаривает истец.

Если первоначальной сделкой по передаче имущества являлся договор аренды, на основании которого имущество в дальнейшем передано в фактическое владение субарендатора, то собственник имущества вправе предъявить к фактическому владельцу недвижимости иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения для восстановления своих прав.

5. В соответствии с п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса одним из признаков самовольной постройки является создание ее на земельном участке, не отведенном для этих целей в [порядке](#), установленном законом и иными правовыми актами.

Из буквального толкования указанной нормы права следует, что основанием для признания постройки самовольной является именно отсутствие отвода земельного участка, а не нарушение порядка его предоставления.

В связи с этим признание недействительным решения уполномоченного органа о предоставлении земельного участка для строительства либо признание недействительной сделки по предоставлению земельного участка само по себе не влечет квалификацию постройки как самовольной и удовлетворение иска о ее

⁴ Далее – Арбитражный процессуальный кодекс.

сносе, если лицо, которому предоставлен земельный участок, не знало и не должно было знать о нарушении порядка его предоставления.

6. При разрешении вопроса о том, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, возможно учитывать следующее.

В абзаце 2 п. 26 постановления от 29.04.2010 № 10/22 указано, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку в случае установления судом того факта, что лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало надлежащие меры к ее легализации, в том числе к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию.

О надлежащем характере мер, предпринятых лицом, создавшим самовольную постройку, свидетельствует, в частности, своевременное обращение в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство с приложением предусмотренных ч. 7, 9 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации⁵ документов.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало надлежащие меры до начала или в период строительства. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие факта обращения за разрешением на строительство объекта является достаточным основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

7. Согласно [п. 2 ст. 222](#) Гражданского кодекса лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

С учетом того, что самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим продавцу на законных основаниях, она не может выступать в качестве предмета гражданско-правовой сделки.

Таким образом, договор купли-продажи самовольно реконструированного объекта, сделки по распоряжению которым ничтожны в силу ст. 168, п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса, не является основанием для возникновения у покупателя прав на такой объект. Поскольку в силу п. 1 ст. 167 Гражданского кодекса недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, покупателю самовольно

⁵ Далее – Градостроительный кодекс.

реконструированного объекта не переходит право лица, создавшего такой объект, на обращение с иском о признании права собственности на самовольную постройку.

8. При разрешении спора о сносе самовольной постройки по причине осуществления строительства без получения необходимых разрешений в случае, когда имеется вступившее в законную силу решение суда об отказе в иске о признании права собственности на самовольную постройку в связи с непредставлением доказательств соответствия постройки градостроительным и строительным нормам и правилам, рекомендуется исходить из следующего.

В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в [порядке](#), установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Для признания постройки самовольной достаточно наличия одного из указанных нарушений, в том числе того обстоятельства, что лицо не обращалось за получением необходимых разрешений на строительство либо в получении таких разрешений ему было правомерно отказано.

Согласно п. 2, 3 ст. 222 Гражданского кодекса самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев признания судом права собственности на самовольную постройку или признания права на постройку в ином, установленном законом порядке.

Таким образом, при наличии вступившего в законную силу судебного акта об отказе в признании права собственности на самовольно возведенный (реконструированный) объект либо отсутствии сведений о признании права на объект в ином порядке, необходимость в дополнительном исследовании доказательств соответствия постройки градостроительным и строительным нормам и правилам, а также тех обстоятельств, не создает ли постройка угрозы жизни и здоровью граждан при рассмотрении судами иска о сносе самовольной постройки, отсутствует.

В этом случае оснований для отказа в удовлетворении иска о сносе самовольной постройки не имеется.

Если ранее лицу, осуществившему самовольную постройку на собственном земельном участке, отказано в иске о признании права собственности на нее, но при рассмотрении указанного спора вопросы о том, не нарушает ли сохранение постройки права и охраняемые законом интересы других лиц, соответствует ли постройка градостроительным нормам и правилам и не создает ли ее сохранение угрозы жизни и здоровью граждан, не являлись основанием иска и ввиду отсутствия доводов не исследовались судом, указанные обстоятельства подлежат исследованию судом при рассмотрении иска о сносе самовольной постройки.

В этом случае отказ в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку сам по себе не препятствует отказу в иске о сносе самовольной постройки.

9. При рассмотрении требований о признании права собственности на самовольно реконструированные помещения, находящиеся в принадлежащем истцу на праве собственности здании, рекомендуется принимать во внимание следующее.

В случае самовольного изменения собственником здания параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема), качества инженерно-технического обеспечения, то есть реконструкции здания (по смыслу п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса) при рассмотрении требований о признании права подлежат применению положения ст. 222 Гражданского кодекса.

При осуществлении собственником здания перепланировки либо переустройства (переоборудования) отдельных помещений в здании без изменения конструктивных элементов и параметров здания положения ст. 222 Гражданского кодекса применению не подлежат. Вследствие этого оснований, предусмотренных [ст. 222](#) Гражданского кодекса, для признания права собственности на такие помещения как самовольную постройку в качестве способа возникновения права собственности на новый объект не имеется.

Если из обстоятельств дела усматривается, что волеизъявление лица, предъявившего требование о признании права собственности на самовольно реконструированное помещение, направлено на выдел из состава здания одного или нескольких помещений с целью введения их в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов прав, то следует учитывать, что законодательством установлен для этого иной, несудебный порядок.

Как указано в п. 8 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», если собственник здания в соответствии со [ст. 24](#) Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре.

Таким образом, признание права собственности на самовольно реконструированный объект в судебном порядке не должно подменять собой установленный порядок создания (разделения) недвижимой вещи и государственной регистрации права собственности на нее.

Действия (бездействие) органа государственной власти, местного самоуправления (в том числе осуществляющего кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, регистрирующего органа), препятствующие собственнику здания осуществить выдел из состава здания одного или нескольких помещений, могут быть обжалованы в порядке гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса.

10. При определении обстоятельств, которые входят в предмет доказывания по делам о признании права собственности в силу приобретательной давности, рекомендуется учитывать следующее.

Согласно [п. 1 ст. 234](#) Гражданского кодекса лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Признание права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности возможно и в отношении самовольной постройки (п. 12 информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

По смыслу ст. 234 названного Кодекса условиями признания права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности являются: добросовестность, открытость, непрерывность владения имуществом как своим собственным в течение установленного периода времени.

Если объект недвижимого имущества является самовольной постройкой, условиями признания права собственности на него, кроме перечисленных в ст. 234 Гражданского кодекса, являются обладание земельным участком на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и отсутствие нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц либо угрозы жизни и здоровью граждан (ст. 222 Гражданского кодекса).

Поскольку решение о признании права собственности в порядке приобретательной давности является основанием возникновения права, вышеуказанные обстоятельства, предусмотренные в законе в качестве условий удовлетворения иска, подлежат установлению судом.

Для их установления суд может исследовать, в том числе, документы о правах на земельный участок, а также разрешительную документацию на строительство (разрешение на строительство, акт ввода в эксплуатацию) как доказательства соблюдения условий давностного владения.

Поскольку обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права ([ч. 2 ст. 65](#) Арбитражного процессуального кодекса), при подготовке дела к судебному разбирательству на основании ч. 2 ст. 66 данного Кодекса суд вправе предложить лицам, участвующим в деле, представить дополнительные доказательства, необходимые для выяснения обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела и принятия законного и обоснованного судебного акта.

При этом отсутствие какого-либо из указанных документов само по себе не является основанием для отказа в иске о признании права при наличии иных

доказательств, подтверждающих условия приобретения права собственности в силу приобретательной давности.

11. В случае, когда покупатель, получивший товар, не исполняет обязанность по его оплате в установленный договором купли-продажи срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров (п. 3 ст. 488 Гражданского кодекса).

Требование продавца по договору купли-продажи недвижимого имущества с условием оплаты в кредит о возврате неоплаченного имущества может быть, с учетом содержания волеизъявления указанного лица, квалифицировано в качестве одностороннего отказа от исполнения договора, предусмотренного п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса.

Частичное исполнение покупателем обязанности по оплате товара может свидетельствовать о ненадлежащем исполнении договора, в связи с чем договор купли-продажи может быть расторгнут в судебном порядке по заявлению продавца при наличии к тому оснований (п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса).

Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца (абз. 5 п. 65 постановления от 29.04.2010 № 10/22).

12. При рассмотрении споров, возникающих в связи с ненадлежащим исполнением обязательства по передаче недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем, рекомендуется принимать во внимание следующее.

В случае если суд при определении правовой природы состоявшегося между сторонами договора, руководствуясь разъяснениями п. 4 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», придет к выводу, что к отношениям сторон по договору подлежат применению правила о договоре купли-продажи будущей недвижимой вещи, следует учитывать, что согласно положениям ст. 454, 549 Гражданского кодекса срок не является существенным условием такого договора. При отсутствии в договоре условия о сроках строительства и сдачи объекта в эксплуатацию разумный срок исполнения обязательства может быть определен по правилам ст. 314 Гражданского кодекса с учетом иных имеющихся документов и конкретных обстоятельств дела (например, срока действия договора аренды земельного участка, срока действия разрешения на строительство, условий договоров с иными лицами о сроках выполнения строительных и иных работ).

Согласно абз. 6 п. 5 постановления от 11.07.2011 № 54 если у продавца отсутствует недвижимое имущество, которое он должен передать в собственность покупателя (например, недвижимое имущество не создано или создано, но передано другому лицу), покупатель вправе потребовать возврата уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее (п. 3, 4 ст. 487 Гражданского кодекса), а также возмещения причиненных ему убытков (в

частности, уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества).

Таким образом, покупатель недвижимости, которая будет создана в будущем, имеет право на возмещение вышеуказанных убытков независимо от того, были ли в тексте договора определены сроки окончания строительства.

13. В силу п. 1 ст. 17 Закона о государственной регистрации прав одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты.

Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации, в которой государственный регистратор вправе отказать только по основаниям, указанным в абз. 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12 п. 1 ст. 20 Закона о государственной регистрации прав (п. 1 ст. 28 названного Закона).

Согласно абз. 1 п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами ст. 20, 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии со [ст. 28](#) Закона о государственной регистрации прав являются судебные акты, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве, подлежащем государственной регистрации. В абз. 2 п. 6 названного информационного письма также указано, что судебный акт является самостоятельным основанием как для государственной регистрации права на недвижимое имущество, так и для погашения регистратором соответствующей записи.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права на недвижимое имущество, такое решение является [основанием](#) для внесения записи в Реестр (абз. 2 п. 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22).

На основании п. 9 ст. 12 Закона о государственной регистрации прав в случае совершения соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы реестра и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

В соответствии с п. 27 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним⁶ если объект недвижимости, для которого сформирован раздел Единого государственного реестра прав, прекращает свое существование, являясь источником для нового объекта

⁶ Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 (в ред. от 22.11.2006).

(объектов), кадастровый (условный) номер нового объекта (объектов) отражается в графе «Последующий кадастровый (условный) номер».

В силу п. 36 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним с прекращением существования объекта недвижимого имущества связанный с ним раздел реестра закрывается.

Из буквального толкования п. 27, 36 Правил усматривается, что под прекращением существования объекта понимается не только его фактическая гибель, но раздел, выдел части помещений из единого здания (строения).

С учетом изложенного судам рекомендуется исходить из следующего.

В случае если вступившим в законную силу судебным актом за лицом признано право собственности на помещение(я) в здании, право собственности на которое ранее было зарегистрировано за иным лицом, такой судебный акт является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав записи о праве собственности на данные помещение(я). При этом в резолютивной части судебного акта не требуется специального указания на то, что регистрирующий орган обязан внести изменения в Единый государственный реестр прав и погасить имеющуюся там запись о праве собственности на здание в целом. Отсутствие в резолютивной части судебного акта такого указания не является основанием для отказа в совершении регистрационных действий.

14. При установлении объема полномочий государственного регистратора по отказу в государственной регистрации прав на недвижимое имущество (сделки с недвижимым имуществом), если все необходимые документы на государственную регистрацию представлены, надлежит учитывать следующее.

Согласно абз. 6 п. 1 ст. 20 Закона о государственной регистрации прав в государственной регистрации прав может быть отказано, если лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества.

В силу абз. 3 п. 1 ст. 13, абз. 10 п. 1 ст. 17 Закона о государственной регистрации прав правовая экспертиза документов и проверка законности сделки является одной из стадий государственной регистрации. Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Учитывая, что в функции государственного регистратора не входит рассмотрение вопроса установления прав, споры о законности отказа государственного регистратора в государственной регистрации права (перехода права) по причине отсутствия у лица полномочий по распоряжению недвижимым имуществом разрешаются судами с учетом тех правоустанавливающих документов, которые были приложены к заявлению о регистрации, а также иных обстоятельств дела (гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса).

При этом субъект, считающий себя лицом, уполномоченным на распоряжение недвижимым имуществом, не лишен возможности предъявить самостоятельный иск, в рамках которого могут быть заявлены соответствующие обеспечительные меры.

При наличии спора в отношении объекта недвижимости судам следует руководствоваться абз. 2 п. 2 ст. 28 Закона о государственной регистрации прав, согласно которому при отсутствии причин, препятствующих государственной регистрации перехода права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества, наличие судебного спора о зарегистрированном праве не является основанием для отказа в государственной регистрации перехода данного права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества.

15. При рассмотрении споров, связанных с определением правового режима технического помещения, расположенного в многоквартирном доме, во внимание может быть принято следующее.

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в которых имеются инженерные коммуникации или иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации⁷).

В соответствии с правовой позицией Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 02.03.2010 № 13391/09, правовой режим помещений, расположенных в многоквартирном доме, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в жилых домах, построенных до начала действия законодательного разрешения приватизации жилого фонда, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме. Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома. При этом для определения правового режима названных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

С учетом того, что правовой режим подвальных и иных технических помещений, расположенных в многоквартирном доме, совпадает, приведенные подходы применимы и при определении правового режима любого технического помещения.

Если судом при рассмотрении спора будет установлено, что помещение изначально было предназначено для целей, связанных с обслуживанием многоквартирного дома и фактически использовалось в качестве общего имущества домовладельцами, то сам по себе факт владения или пользования таким помещением третьими лицами (в том числе по договорам, заключенным с ними

⁷ Далее – Жилищный кодекс.

органом местного самоуправления или собственниками помещений в здании) не изменяет его правовой режим в качестве общего имущества.

16. При рассмотрении споров о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания надлежит руководствоваться следующим.

Истец, собственник отдельного помещения в здании, вправе требовать признания права общей собственности на общее имущество. Ответчиком по такому иску является лицо, на имя которого в Единый государственный реестр прав внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу. Компенсация расходов, которые понес ответчик при приобретении спорного имущества, не является условием удовлетворения иска. Ответчик вправе взыскать указанные расходы с лица, у которого он приобрел имущество, являющееся общим имуществом здания.

Исходя из смысла ст. 12 Гражданского кодекса и в соответствии с принципом диспозитивности гражданского судопроизводства заинтересованное лицо самостоятельно выбирает способ защиты гражданских прав из числа указанных в законе. Поэтому наличие в здании иного общего имущества, зарегистрированного на праве индивидуальной собственности, не препятствует рассмотрению по существу иска о признании права общей долевой собственности в отношении части общего имущества здания.

В случае удовлетворения требования суд признает право общей долевой собственности на общее имущество здания.

17. При рассмотрении требований кредитора о взыскании долгов наследодателя за счет выморочного имущества рекомендуется исходить из следующих положений.

В соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 1152 Гражданского кодекса для приобретения выморочного имущества принятие наследства не требуется. При наследовании выморочного имущества отказ от наследства не допускается (ч. 2 п. 1 ст. 1157 Гражданского кодекса). Таким образом, право собственности государства или муниципального образования на выморочное имущество возникает в силу закона со дня открытия наследства.

Согласно правовой позиции, закрепленной в п. 49, 50 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», неполучение свидетельства о праве на наследство не освобождает наследников, приобретших наследство, в том числе при наследовании выморочного имущества, от возникших в связи с этим обязанностей, в частности, выплаты долгов наследодателя; выморочное имущество со дня открытия наследства переходит в порядке наследования по закону в собственность публично-правового образования в силу фактов, указанных в п. 1 ст. 1151 Гражданского кодекса, вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации.

Следовательно, государство или муниципальное образование может быть признано ответчиком по иску кредитора наследодателя вне зависимости от получения в общем порядке у нотариуса в соответствии с п. 1 ст. 1162 Гражданского кодекса свидетельства о праве на наследство. При этом суд для определения того обстоятельства, является ли имущество выморочным, может привлечь к участию в деле нотариуса, к полномочиям которого относится ведение наследственного дела после умершего лица.

Кроме того, в случае уклонения наследника выморочного имущества от получения свидетельства о праве на наследство бездействие государственных органов или органов местного самоуправления по месту открытия наследства может быть признано незаконным в порядке, предусмотренном гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса, по заявлению заинтересованных лиц. В резолютивной части решения суд обязывает государственный орган (орган местного самоуправления) обратиться за выдачей свидетельства о праве на наследство.

18. В соответствии с п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных данным [Кодексом](#), другими законами или договором.

Пунктом 5 ст. 453 Гражданского кодекса предусмотрено, что, если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Согласно п. 3 ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации⁸ покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

При предъявлении покупателем на основании указанных статей требования о взыскании с продавца уплаченных в период до расторжения договора купли-продажи земельного участка сумм земельного налога в качестве убытков необходимо принимать во внимание следующее.

Исполнение стороной договора (покупателем) публично-правовой обязанности по уплате земельного налога в период до расторжения договора купли-продажи земельного участка не свидетельствует само по себе о том, что

⁸ Далее – Земельный кодекс.

данные расходы не могут быть квалифицированы в качестве убытков. После исполнения налогоплательщиком такой обязанности налоговые отношения, основанные на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, прекращаются, если налоговым законодательством не предусмотрен механизм возврата уплаченных денежных средств.

Налоговым законодательством не предусмотрен возврат уплаченного земельного налога в связи с расторжением договора купли-продажи по вине продавца.

Перечисленные суммы налога становятся расходами собственника по содержанию принадлежащего ему имущества.

Расторжение договора купли-продажи земельного участка по основаниям, указанным в п. 3 ст. 37 Земельного кодекса, свидетельствует о том, что при продаже земельного участка покупателю была предоставлена заведомо ложная информация о продаваемом земельном участке, которая повлияла на решение покупателя приобрести названный земельный участок. В случае надлежащего исполнения своих обязательств продавцом (предоставления полной и правдивой информации о продаваемом земельном участке) покупатель не стал бы собственником земельного участка и не понес бы расходы по уплате земельного налога за данный участок.

Соответственно, поскольку покупатель земельного участка после расторжения договора купли-продажи земельного участка вследствие предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об указанном участке (п. 3 ст. 37 Земельного кодекса) утратил статус собственника земельного участка, расходы по уплате земельного налога могут быть квалифицированы в качестве убытков (ст. 15 Гражданского кодекса), вызванных неправомерными действиями ответчика (продавца).

19. При рассмотрении споров о возмещении лицу (собственнику встроенного нежилого помещения в многоквартирном доме) стоимости данного помещения в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу и изъятием в связи с этим для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется принимать во внимание следующее.

В силу [ст. 35](#) Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится, в частности, отчуждение недвижимого

имущества в связи с изъятием участка на основании [ст. 239](#) Гражданского кодекса ([ст. 235](#) Гражданского кодекса).

В соответствии с [ч. 10 ст. 32](#) Жилищного кодекса признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном [ч. 1 - 3, 5 - 9](#) данной статьи.

Правовые последствия признания жилого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции для собственников нежилых помещений в многоквартирном жилом доме законодательством прямо не урегулированы.

Однако в [п. 1 ст. 239](#) Гражданского кодекса предусмотрено, что в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответственно [ст. 279 - 282](#) и [284 - 286](#) данного Кодекса.

Приведенная [норма](#) связывает возможность компенсации стоимости недвижимого имущества его собственникам с прекращением права собственности на недвижимое имущество при изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором оно находится.

Кроме того, согласно [п. 1 ст. 63](#) Земельного кодекса изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд осуществляется после, в частности, возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках.

Таким образом, если суд придет к выводу, что изъятие для муниципальных нужд земельного участка, на котором находится помещение, невозможно без прекращения права собственности на него, то иск о возмещении собственнику встроенного нежилого помещения в многоквартирном доме стоимости данного помещения при признании жилого дома аварийным и подлежащим сносу может быть удовлетворен.

20. Согласно ч. 2, 3, 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные

входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, сформирован до введения в действие Жилищного [кодекса](#) и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме; в случае если такой земельный участок не сформирован до введения в действие Жилищного [кодекса](#) на основании решения общего собрания собственников помещений в данном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании соответствующего земельного участка; с момента формирования и проведения государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в названном доме.

Названная статья не содержит каких-либо оговорок относительно её неприменения в случае, когда собственником всех помещений в многоквартирном доме становится одно лицо.

Право собственности на земельный участок, сформированный до введения в действие Жилищного кодекса для эксплуатации многоквартирного жилого дома, возникает на основании норм жилищного законодательства одновременно с возникновением права собственности на объект жилого фонда.

Определяющим критерием применения указанного порядка перехода права собственности на земельный участок является отнесение расположенного на нем здания к многоквартирному жилому дому и наличие у лица правомочий собственника на такой объект недвижимости (помещения в данном объекте).

То обстоятельство, что лицо является единственным собственником всех помещений в многоквартирном жилом доме, не влияет на возможность возникновения права собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

21. При рассмотрении споров, связанных с разделом земельного участка, рекомендуется принимать во внимание следующее.

[Пунктом 1 ст. 11.4](#) Земельного кодекса предусмотрено, что при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в [п. 4](#) и [б](#) данной статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Поскольку требования о разделе земельного участка связаны с необходимостью образования в пределах границ земельного участка, ранее поставленного на кадастровый учет, новых земельных участков, сведения о которых подлежат кадастровому учету (п. 4 ст. 1 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»), границы вновь образуемых земельных участков определяются судом по результатам проведения компетентным лицом в установленном порядке кадастровых работ.

Если кадастровые работы уже выполнены и их результаты представлены в суд в виде межевого плана с актом согласования местоположения внутренних границ земельных участков, образуемых в границах ранее поставленного на кадастровый учет исходного земельного участка, подписанным всеми собственниками объектов недвижимости, суд принимает решение в соответствии с результатами таких кадастровых работ.

Если кадастровые работы не проводились либо проводились по инициативе одного или нескольких собственников объектов недвижимости, но границы между образуемыми земельными участками не были согласованы, суд вправе сам назначить проведение кадастровых работ применительно к правилам, предусмотренным ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса для назначения экспертизы.

Если по результатам кадастровых работ, проведенных по инициативе сторон или назначенных судом, акт согласования местоположения границ подписан не всеми собственниками объектов недвижимости, в том числе по причине их ненадлежащего извещения, или подписан с возражениями, суд при рассмотрении этого же дела должен разрешить возникший земельный спор по границам (ст. 40 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»).

Резолютивная часть решения суда по такому делу должна содержать указание на уникальные характеристики вновь образуемых земельных участков, подлежащие внесению в кадастр недвижимости в силу п. 1 ст. 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»: площадь и текстовое описание местоположения границ вновь образуемых в результате раздела земельных участков, указание на соответствующий межевой план как неотъемлемую часть решения.

При отсутствии в резолютивной части решения таких сведений раздел земельного участка не может быть признан завершенным, а спор о границах участка - рассмотренным и разрешенным.

22. В соответствии с п. 1 ст. 11.3 Земельного кодекса образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, за исключением перечисленных в данном пункте случаев.

В силу п. 2 ст. 11.3 Земельного кодекса решения об образовании земельных участков, указанных в [п. 1](#) данной статьи, могут быть приняты на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки. Для принятия решения об образовании земельных участков, указанных в [п. 1 ст. 11.3 Земельного кодекса](#), необходимы кадастровые паспорта образуемых земельных участков или кадастровый паспорт образуемого земельного участка, а также правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

Согласно п. 7 ст. 36 Земельного кодекса в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица о приобретении прав на земельный участок либо обращения исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Как следует из содержания ст. 22, 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», для проведения кадастрового учета образуемого земельного участка необходимо предоставление межевого плана, который изготавливается на основании утвержденной органом муниципального образования схемы расположения земельного участка.

Таким образом, если на земельном участке находится несколько объектов недвижимости, собственниками которых являются разные лица, то при реализации одним из собственников объекта недвижимости преимущественного права на выкуп земельного участка и при разделе (выделе) исходного земельного участка обращение его за схемой расположения земельного участка в порядке, предусмотренном п. 7 ст. 36 Земельного кодекса, не исключается. При этом то обстоятельство, поставлен ли исходный земельный участок на кадастровый учет и определены ли его границы, не имеет правового значения и не влияет на необходимость формирования выкупаемого земельного участка в установленном законом порядке.

В то же время, принимая во внимание правовую позицию, выраженную в постановлении Президиума ВАС РФ от 25.07.2011 № 2420/11, судам необходимо учитывать, что при наличии между собственниками объектов недвижимости спора относительно границ земельных участков, которые заняты принадлежащими им объектами недвижимости и необходимы для их использования, разрешение вопроса о схеме расположения земельного участка является преждевременным.

При наличии сведений о том, что в отношении испрашиваемого земельного участка имеются иные заинтересованные лица, чьи права могут быть нарушены, суду следует рассмотреть вопрос о необходимости привлечения указанных лиц к участию в деле.

23. Как следует из разъяснений, содержащихся в п. 13 [постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»](#), согласно п. 1 [ст. 35](#) Земельного кодекса, п. 3 [ст. 552](#) Гражданского кодекса при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на

использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

В связи с этим при приобретении покупателем объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, покупателю не предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок в порядке, предусмотренном ст. 20 Земельного кодекса, а в силу закона право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит к нему с момента государственной регистрации права на недвижимость на условиях и в объеме, ранее существовавшем у продавца недвижимости.

В соответствии с [п. 1 ст. 131](#) Гражданского кодекса, [п. 1 ст. 4](#) Закона о государственной регистрации прав право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским [кодексом](#). Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права ([ст. 2](#) указанного Закона).

Согласно [п. 2 ст. 4](#) Закона о государственной регистрации прав обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие названного [Федерального закона](#).

Следовательно, покупатель недвижимости как обладатель вещного права на земельный участок вправе требовать государственной регистрации этого права⁹.

Пункт [2 ст. 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусматривает необходимость в установленный [законом](#) срок изменения титула на землю и возможность выбора этого титула землепользователем, но не свидетельствуют о невозможности государственной регистрации имеющегося права постоянного (бессрочного) пользования.

24. При разрешении споров, возникающих при заключении договоров в порядке, предусмотренном ст. 36 Земельного кодекса, рекомендуется принимать во внимание следующее.

⁹ Подобный подход также ранее был закреплен в рекомендациях НКС при ФАС УО от 11.11.2005 (протокол № 4).

Согласно п. 1 ст. 421 Гражданского кодекса граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В случае уклонения стороны, для которой в соответствии с Гражданским кодексом или иными законами заключение договора обязательно, от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор ([п. 4 ст. 445](#) названного Кодекса).

Как следует из п. 1 ст. 36 Земельного кодекса, реализация предусмотренного в нем исключительного права на приватизацию земельного участка или приобретение права аренды земельного участка осуществляется по инициативе лица, имеющего в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении объект недвижимости, расположенный на таком земельном участке.

Рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным (п. 4 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).

Таким образом, с требованием о понуждении заключить договор аренды земельного участка может обратиться лицо, обладающее исключительным правом, предусмотренным ст. 36 Земельного кодекса, а не публичный собственник земельного участка. Совершение с земельным участком каких-либо действий, в частности проведение работ по его межеванию, не предоставляет исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления права предъявить иск о понуждении владельца объекта недвижимости заключить договор.

В то же время судам рекомендуется учитывать, что при наличии волеизъявления владельца объекта недвижимости на заключение договора аренды земельного участка возникшие между сторонами разногласия по условиям такого договора, в том числе по размеру арендной платы, в силу ст. 446 Гражданского кодекса могут быть переданы исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления на разрешение суда.

25. Принимая во внимание принцип платности землепользования, судам при рассмотрении дел, связанных со взысканием платы за фактическое пользование земельным участком, рекомендуется учитывать следующее.

В силу п. 5 ст. 65 Земельного кодекса кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в целях налогообложения, а также в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом и федеральными законами. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Учитывая, что кадастровая стоимость является проявлением экономической характеристики земельного участка как объекта правоотношений и согласно п. 1 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации является налоговой базой для исчисления земельного налога, она может быть определена в отношении того земельного участка, который поставлен на кадастровый учет.

На основании п. 2 ст. 66 Земельного кодекса для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п. 3 названной статьи. Как установлено в п. 3 ст. 66 Земельного кодекса, в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 28.06.2011 № 913/11, п. 3 ст. 66 Земельного кодекса допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости.

Если используемый земельный участок не поставлен на кадастровый учет и определить его кадастровую стоимость на основании нормативных правовых актов невозможно, расчет платы за пользование землей (неосновательное обогащение) может быть произведен с использованием данных о рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, при рассмотрении дел о взыскании платы за фактическое пользование земельным участком, не поставленным на кадастровый учет, судам рекомендуется учитывать, что расчет размера неосновательного обогащения может быть произведен с использованием данных о рыночной стоимости земельного участка.

В случае если кадастровая стоимость земельного участка не определена и стороны в процессе рассмотрения спора не совершают процессуальных действий, направленных на доказывание рыночной стоимости данного участка, размер платы за землепользование может быть определен применительно к п. 2 ст. 1105 Гражданского кодекса исходя из удельных показателей кадастровой стоимости земель в соответствующих кадастровых кварталах. Указанный расчет неосновательного обогащения может быть принят судом, если ответчик его не оспорил и не представил свой расчет (ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса).

26. В соответствии с п. 1 [ст. 425](#) Гражданского кодекса договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Согласно п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Договор аренды недвижимого имущества сроком действия год и более подлежит государственной регистрации, если иное не предусмотрено законом (п. 2 ст. 609 Гражданского кодекса, п. 2 ст. 26 Земельного кодекса).

С учетом того, что договорным отношением становится с момента заключения договора, судам при рассмотрении споров, связанных со взысканием платы за пользование земельным участком, рекомендуется исходить из следующего.

Если срок действия договора аренды земельного участка составляет один год и более, предусмотренные таким договором арендные платежи подлежат взысканию с момента его государственной регистрации.

При расчете предусмотренных договором штрафных санкций следует руководствоваться п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», согласно которому в период, когда между сторонами имели место лишь фактические отношения, арендатор не может нарушить договорные обязательства и с него не может быть взыскана договорная неустойка за период, предшествовавший заключению договора.

Задолженность, возникшая до момента государственной регистрации договора (с момента, когда началось фактическое пользование земельным участком), является неосновательным обогащением ответчика, на сумму которого арендодателем могут быть начислены проценты за пользование чужими средствами (п. 2 ст. 1107 Гражданского кодекса).

При расчете суммы неосновательного обогащения могут быть приняты во внимание в том числе документы, в которых стороны согласовали размер платы за пользование земельным участком в период, предшествующий государственной регистрации договора аренды.

27. В случае если при рассмотрении требований о взыскании задолженности по договору аренды установлено, что в течение части или всего спорного периода договорные отношения между сторонами отсутствовали, однако факт пользования имуществом подтвержден материалами дела, судам рекомендуется исходить из следующего.

Задачами подготовки дела к судебному разбирательству исходя из ч. 1 ст. 133 Арбитражного процессуального кодекса являются определение характера спорного правоотношения и подлежащего применению законодательства, обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела.

В силу ч. 1 ст. 168 Арбитражного процессуального кодекса суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Согласно п. 3 ч. 4 ст. 170 данного Кодекса арбитражный суд указывает также в мотивировочной части решения мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

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

Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права ([ч. 2 ст. 65](#) Арбитражного процессуального кодекса).

С учетом изложенного суд не связан той правовой квалификацией спорных отношений, которую предлагает истец.

В случае установления того обстоятельства, что договор аренды объекта недвижимости является незаключенным или заключен позднее той даты, с которой истец просит взыскать задолженность по арендной плате, суд должен разъяснить сторонам, что в целях защиты прав и законных интересов участников спора заявленные истцом требования следует квалифицировать иным образом: как неосновательное пользование имуществом (ч. 2 ст. 1105 Гражданского кодекса) до момента заключения договора и как отношения из договора аренды после заключения такого договора.

При этом изменение судом правовой квалификации исковых требований не должно приводить к нарушению прав ответчика на эффективную защиту против иска. Ответчику должно быть предоставлено дополнительное время для обеспечения возможности реализации права на судебную защиту против притязаний истца и представления дополнительных возражений и доказательств.

28. В силу п. 1 и 2 ст. 12.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» невостребованной земельной долей может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд, а также земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Закона о государственной регистрации прав решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, либо земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

В соответствии с п. 8 ст. 12.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном данной статьей порядке невостребованными.

С учетом названных ст. 27, 28 Арбитражного процессуального кодекса критериев подведомственности спора арбитражному суду (характера спорных правоотношений и их субъектного состава) дела о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном порядке невостребованными, не подлежат рассмотрению арбитражным судом.

29. При решении вопроса о подведомственности арбитражному суду спора о признании права на долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома в том случае, когда истцом по делу выступает физическое лицо (индивидуальный предприниматель), а ответчиком -

уполномоченный орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации либо местного самоуправления, следует руководствоваться общими правилами определения подведомственности дел суду (ст. 27 Арбитражного процессуального кодекса, ст. 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Если спор по своему характеру не связан с осуществлением истцом предпринимательской или иной экономической деятельности, а вытекает из жилищных правоотношений, дело не подлежит рассмотрению арбитражным судом.

30. В п. 16 постановления от 29.04.2010 № 10/22 разъяснено, что право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество. Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества ([п. 19](#) указанного постановления).

При рассмотрении дел о признании права собственности в силу приобретательной давности суду необходимо определить надлежащего ответчика, исходя из того, в чьей собственности находилось спорное имущество (в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований), в том числе с применением нормативных актов о разграничении государственной собственности и законодательства о приватизации.

В случае если при подготовке дела к судебному разбирательству или во время судебного разбирательства в суде первой инстанции будет установлено, что иск предъявлен к лицу, не являвшемуся ранее собственником спорного имущества, арбитражный суд на основании ч. 1, 2 ст. 47 Арбитражного процессуального кодекса может по ходатайству или с согласия истца допустить замену ненадлежащего ответчика надлежащим; если истец не согласен на замену ответчика другим лицом, суд может с согласия истца привлечь это лицо в качестве второго ответчика.

31. В [п. 19](#) постановления от 29.04.2010 № 10/22 разъяснено, что возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из [ст. 11](#) и [12](#) Гражданского кодекса, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности. Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества.

В случаях, когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, он вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной

давности. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

При этом необходимо учитывать, что указанные факты могут быть установлены судом в порядке, предусмотренном [гл. 27](#) Арбитражного процессуального кодекса, лишь при отсутствии в Едином государственном реестре прав записи о праве на это имущество другого лица и спора о праве собственности в отношении этого имущества¹⁰.

В соответствии с положениями [ст. 49](#) Гражданского кодекса имуществомными правами обладает только правоспособное юридическое лицо в период с момента его создания и до момента внесения записи о его исключении из Единого государственного реестра юридических лиц. При ликвидации юридического лица происходит полное прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам ([п. 1 ст. 61](#) Гражданского кодекса).

Таким образом, если на момент рассмотрения дела в суде собственник имущества ликвидирован, в Едином государственном реестре прав отсутствует запись о собственнике, а также отсутствует спор о праве собственности в отношении этого имущества, требование давностного владельца подлежит рассмотрению в порядке, установленном гл. 27 Арбитражного процессуального кодекса.

¹⁰ [п. 4.1](#) Рекомендаций Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа № 1/2007