



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 1 январь 2021

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Наталья Пластичина

Как обезопасить сделки с жильем?

Артур Аскеров

Квартиры мамам-сиротам с детьми

Виолетта Крючкова

**Прекращение права собственности на землю.
Анализ причин на примере судов**

Анастасия Кирина

**Двойная продажа недвижимости: проблемы
правоприменения**

Дмитрий Гайдин

Снос незаконных построек: анализ споров

Элина Макирова

**Как получить от государства компенсацию
за утраченное жилье**

Комментарии экспертов и юридических фирм

ВС пресек схему с двойной продажей земли

Весной 2011 г. администрация Челябинска продала местному предпринимателю Игорю Беленькому участок площадью 32 Га недалеко от ледовой арены «Трактор». Бизнесмен к тому моменту там уже начал возводить три жилых дома. После сделки коммерсант поделил участок на десяток небольших и распродал их разным компаниям и физлицам. Самая большая часть в 13,5 Га досталась ООО «Стройзаказчик» за 7,7 млн руб. Эта фирма образовала из купленной земли еще несколько участков, которые по цепочке сделок ушли нескольким строительным компаниям, и они начали возводить там новое жилье.

В 2019 г. в челябинскую полицию пришел предприниматель Игорь Макаров и сообщил, что в 2011-м он первым приобрел у Беленького те самые 13,5 Га земли около хоккейного стадиона за 6 млн руб. К заявлению о мошенничестве Макаров приложил копию договора купли-продажи земли, сказав, что оригинал документа потерял. Сделку все эти годы он не регистрировал, налоги на землю не платил, но считает себя владельцем этих 13,5 Га.

Беленький, давая объяснения в полиции, вдруг тоже вспомнил, что действительно продавал землю Макарову, но переход права собственности они так и не смогли зарегистрировать в Росреестре, потому что покупатель уезжал. Тогда Беленький решил, что договор ничего не значит, и нашел на эту землю нового покупателя в лице «Стройзаказчика». Позже, по его словам, он постоянно предлагал Макарову забрать 6 млн руб., но тот отказывался.

Полицейские после опроса всех участников истории состава преступления в действиях Беленького не нашли и отказали в возбуждении уголовного дела. Тогда Макаров решил получить спорную землю в гражданско-правовом порядке и подал иск. Три инстанции признали за истцом право собственности на спорную землю и обязали ответчиков вернуть участки заявителю. Суды сделали такой вывод, ссылаясь на копию договора купли-продажи земли, заключенного между Макаровым и Беленьким.

Тогда ответчики обратились в Верховный суд, который и обнаружил в деле целый ряд нарушений. Ведь материалы дела не содержат оригинала документа, якобы подписанного коммерсантами (дело № 48-КГ20-13-К7).

ВС посчитал, что Макаров вправе требовать возврата земли, если она до сих пор находится у продавца (п. 26 постановления Пленума ВС от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений ГК об ответственности за нарушение обязательств»). Но участки много лет принадлежат другим лицам, которые возвели там целый жилой микрорайон. Соответственно, истцу необходимо требовать возмещения убытков от Беленького. И главное, на что обратила внимание судебная коллегия ВС – нет никаких сведений, что Макаров как-то владеет спорной землей. Сама по себе оплата по договору не свидетельствует о том, что у истца возникло право собственности на спорное имущество.

Учитывая перечисленные обстоятельства, ВС отменил все акты нижестоящих инстанций по этому спору и отправил его на новое рассмотрение обратно в первую инстанцию.

Источник: <https://pravo.ru/story/228015/>



■ инфралекс

Евгений Зубков

адвокат Практики разрешения споров Инфралекс

Отправление Верховным судом Российской Федерации дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции в рассматриваемом случае — вполне закономерный результат допущенных нижестоящими судами нарушений. Верховный суд в своем Определении называет и подробно описывает следующие нарушения:

1. отсутствие в материалах дела подлинника договора купли-продажи земельного участка, подписанного Беленьким И.В. и Макаровым И.Н.

В данном случае автор вынужден не согласиться с выводами Верховного суда, поскольку оснований для представления в материалы дела именно подлинника договора купли-продажи, перечисленных в ч. 2 ст. 71 ГПК РФ, по мнению автора, не усматривается;

2. непривлечение ООО «Трест Магнитострой» (новый собственник одного из новообразованных земельных участков) к участию в деле в качестве ответчика;

3. отсутствие сведений о том, что Макаров И.Н. владеет спорным земельным участком;

4. наличие у Макарова И.Н. иного способа защиты права — требование о возмещении Беленьким И.В. убытков.

Однако, по мнению автора, имеется еще одно весьма существенное нарушение, на которое при этом не сослался и не мог, в силу особенностей рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, сослаться Верховный

суд — неполное исследование нижестоящими судами взаимоотношений Беленького И.В. и Макарова И.Н. Ни один из судебных актов нижестоящих судов не содержит подробного анализа, в том числе, следующих обстоятельств:

1. по какой причине Макаров И.Н. был вынужден в срочном порядке покинуть г. Челябинск, так и осуществив государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок на основании договора купли-продажи от 02.08.2011?

2. в чем в действительности состояли договоренности Беленького И.В. и Макарова И.Н. относительно государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок и чем данные договоренности подтверждаются? Как происходила коммуникация Беленького И.В. и Макарова И.Н. по данному вопросу и каково ее содержание?

3. когда Макаров И.Н. вернулся в г. Челябинск и по какой причине он предпринял попытку зарегистрировать переход права собственности на земельный участок лишь спустя семь лет, в 2018 году? Какие имелись препятствия для осуществления Макаровым И.Н. государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок до 2018 года?

4. были ли Макарову И.Н. возвращены денежные средства, ранее уплаченные им за земельный участок?

Без ответа на данные вопросы нельзя говорить об обоснованном применении судами положений закона об исковой давности и добросовестности (недобросовестности) лиц, участвующих в деле.

Автор выражает надежду на то, что при новом рассмотрении дела вышеуказанные обстоятельства будут исследованы судами, что является непременным условием для вынесения обоснованных судебных актов.