



Автор публикации:
Туманова Екатерина Андреевна
(адвокат, руководитель судебно-
арбитражной практики)

СУДЕБНО- АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА

Оглавление

1	Правовые новости	2
	<ul style="list-style-type: none">• КС РФ: рассмотрение споров между Россией и иностранными инвесторами в международном арбитраже возможно только после ратификации соответствующего договора	
2	Обзор судебной практики	4
	<ul style="list-style-type: none">• Отказ муниципалитета предоставлять в аренду земли публичной собственности частным лицам незаконен• Когда у застройщика прекращается право аренды земельного участка, необходимого для строительства многоквартирного дома• Как получить долю в обществе, если она перешла при разделе совместно нажитого имущества бывших супругов	

В феврале 2021 года мы обсудим разъяснение Конституционного Суда, затрагивающее интересы иностранных инвесторов; рассмотрим свежую судебную практику по вопросам права аренды земельного участка, а также проанализируем подход ВС РФ по вопросу получения доли в обществе при разделе совместно нажитого имущества бывших супругов.

Челябинск, февраль 2021

454091, г. Челябинск, ул. Пушкина, 71,
офис 401, Бизнес центр «Пушкинский»

+7 (351) 245 42 31
+7 (351) 245 42 35

info@k-r-p.ru

www.facebook.com/AB.KRP/
www.instagram.com/krp_lawfirm

1 /

Правовые новости

КС РФ: рассмотрение споров между Россией и иностранными инвесторами в международном арбитраже возможно только после ратификации соответствующего договора

В марте 2012 года КС РФ было опубликовано постановление, которым предусматривалась возможность применения международных договоров до их ратификации на территории РФ.

Правительство РФ обратилось с ходатайством о разъяснении указанного положения, по вопросу о возможности разрешения споров между государством и иностранными инвесторами в международном арбитраже, притом что решение о подписании соответствующего договора уже принято Правительством, однако договор еще не ратифицирован.

В своем Определении от 24.12.2020 г. №2867-О-Р Конституционный суд разъяснил, что, несмотря на возможность временного применения не вступивших в законную силу международных договоров, их противоречие основным российским принципам недопустимо.

Таким образом, подписание Россий-

СУДЕБНО- АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА

ской Федерацией международного договора, предусматривающего рассмотрение споров между Россией и иностранными инвесторами в международном арбитраже, допустимо только после придания ему юридической силы.

Иное толкование «временного применения» по данному вопросу привело бы к возможности изменения подсудности, и как следствие исключение данной категории споров из юрисдикции российских судов.

Следовательно, положение подписанного от имени Российской Федерации по решению Правительства РФ международного договора, предусматривающее рассмотрение споров между Россией и иностранными инвесторами в международном арбитраже (третейском суде), может стать обязательным для Российской Федерации только после ратификации данного международного договора федеральным парламентом.

Таким образом, КС РФ разъяснил, что возможность временного применения международного договора не касается тех его положений, которые относятся к компетенции законодателя, в частности, о вопросах подведомственности и под-

1 /

Правовые новости

**СУДЕБНО -
АРБИТРАЖНАЯ
ПРАКТИКА**

судности.

При этом остается нерешенным вопрос о том, как на территории России будут исполняться вынесенные за восемь лет решения международного арбитража по аналогичной категории споров.

[Ссылка на публикацию](#)

2 /

Судебная практика

Отказ муниципалитета предоставлять в аренду земли публичной собственности частным лицам незаконен

Общество как собственник нескольких движимых и недвижимых объектов обратилось в Администрацию с заявлением о выкупе муниципального земельного участка под ними. Администрация отказала, но предложила заключить договор аренды.

Однако после проведения осмотра участка, орган потребовал объекты снести, предложение об аренде аннулировал, ссылаясь на то, что участок подлежит изъятию для строительства городского транспорта.

Общество обратилось в суд за защитой своих прав и интересов, требуя обязать Администрацию заключить договор аренды.

Суд первой инстанции частично удовлетворил требования, основываясь на положениях Земельного кодекса, согласно которым исключительное право на приобретение земельных участков в аренду без торгов имеют юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположен-

**СУДЕБНО-
АРБИТРАЖНАЯ
ПРАКТИКА**

ных на таких земельных участках.

Апелляция и кассация не согласились с таким подходом, решение суда первой инстанции было отменено. Вышестоящие инстанции настаивали на том, что вид разрешенного использования земельного участка «автомобильный транспорт», ограничен в обороте, и как следствие не может быть предоставлен в аренду.

Дело дошло до Верховного Суда.

ВС РФ отменил все постановления нижестоящих инстанций и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, отметив следующее.

В п. 4 ст. 27 ЗК РФ приведен исчерпывающий перечень изъятых из оборота земельных участков, занятых находящимися в федеральной собственности объектами. Судами такой статус спорного участка не установлен.

При этом Суд округа необоснованно сослался на пункт 27 Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2017), поскольку приведенная в нем позиция ограничена толкованием нормы, предусматривающей возможность отказа в предоставлении земельного участка в собственность,

2 / Судебная практика

а не в аренду.

Подводя итог, ВС РФ пояснил, что нормы ЗК РФ не лишают права собственника объектов недвижимости на заключение договоров аренды земельного участка, занятого такими объектами и необходимого для их использования, в аренду без торгов.

[*Ссылка на публикацию*](#)

Когда у застройщика прекращается право аренды земельного участка, необходимого для строительства многоквартирного дома

Департамент и Общество заключили договор аренды земли, необходимой последнему для строительства многоквартирного жилого дома. Важная ремарка – в силу ч. 1 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве такой земельный участок считается находящимся в залоге у участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств застройщика. Позже по соглашению сторон договор был расторгнут, но Росреестр такое соглашение регистрировать отказался.

Департамент обратился в суд с заявлени-

СУДЕБНО- АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА

ем об оспаривании решения Росреестра.

Суд первой инстанции требования департамента удовлетворил, а апелляция его поддержала. Свою позицию суды мотивировали тем, что земельный участок под зданием находится в долевой собственности у владельцев помещений. Из этого следует, что после регистрации права собственности первого лица на любое из помещений, департамент утрачивает право распоряжаться участком, а договор аренды должен считаться прекратившимся.

Кассация выводы судов не поддержала, указав, что прекращение права аренды возможно только с момента передачи собственникам всех построенных (созданных) на участке объектов.

Департамент обратился в Верховный Суд. Поддерживая позицию первой и апелляционной инстанции, ВС РФ сослался на ст. 352 ГК РФ, согласно которой залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства. В данной ситуации с момента ввода здания в эксплуатацию и регистрации права собственности на объекты долевого строительства, прекращается право аренды третьего лица.

2 /

Судебная практика

Таким образом, суды подтвердили, что момент перехода права собственности при долевом строительстве возникает с момента первой регистрации права хотя бы на одно из помещений.

[Ссылка на публикацию](#)

Как получить долю в обществе, если она перешла при разделе совместно нажитого имущества бывших супругов

Решением суда 1/3 доля в обществе признана совместно нажитым имуществом супругов. После вступления решения в силу, бывшая жена обратилась в общество с требованием о включении ее в состав участников с долей в размере 1/6 уставного капитала либо о выплате ей действительной стоимости доли.

Общество проигнорировало заявление, и бывшая супруга обратилась с иском в суд.

Первая инстанция требования истицы удовлетворила, а апелляция его поддержала. Суды указали, что право на 1/6 доли возникло у бывшей супруги с момента вступления в законную силу решения о разделе совместно нажитого имущества. Отсутствие же ответа на заявление о вступлении в состав

**СУДЕБНО-
АРБИТРАЖНАЯ
ПРАКТИКА**

участников, повлекло возникновения обязанности у Общества выплатить ей действительную стоимость доли.

Не согласившись с позицией нижестоящих судов, суд округа решение отменил, сославшись на отсутствие в материалах дела нотариального удостоверения заявления о выходе из состава участников общества. Суд указал, что без данного документа право требовать выплату у истицы не возникло, однако статус участника она действительно приобрела.

Верховный Суд РФ отменил все судебные акты по делу и направил его на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

ВС РФ обратил особое внимание на Устав Общества, а также на позицию Конституционного суда (определение от 21.12.2006 № 550-О, от 03.07.2014 № 1564).

В случае присуждения супругу в порядке раздела совместно нажитого имущества доли в уставном капитале общества, отчуждение долей которого третьим лицам ограничено, такой супруг получает право обратиться к обществу с требованием о вхождении в его состав.

Уставом Общества предусмотрено, что

2 /

Судебная практика

СУДЕБНО- АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА

переход доли требует согласия остальных участников. В случае отказа участников от согласия на переход доли, общество обязано выплатить действительную стоимость доли или части доли.

Таким образом, Верховный Суд подчеркнул, что вывод о приобретении статуса участника общества только в силу решения суда о разделе совместно нажитого имущества – является ошибочным. В момент вынесения такого решения, суд подтверждает лишь право на вхождение в состав участника общества. Однако приобретение статуса зависит от последующих действий самого заявителя и иных участников общества.

[Ссылка на публикацию](#)