

Собственность

Виндикация	2
Негаторный иск.....	5
Признание права	6
Самовольная постройка	9
Сервитут	11
Иные вещные споры.....	13
Интеллектуальная собственность	15

Виндикация

Истребование спорного земельного участка без решения судьбы возведённых на нём объектов недвижимости неправомерно.

Таким образом, истребование спорного земельного участка без решения судьбы возведённых на нём объектов недвижимости неправомерно, поскольку противоречит закреплённому в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Как следует из материалов дела, истец не заявлял требование о признании расположенных на участке объектов самовольными постройками и об их сносе либо требование о признании на них права федеральной собственности.

Суду следовало определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела, а также предложить истцу уточнить заявленные исковые требования в порядке статьи 49 АПК РФ.

Постановление АС ВСО от 16.01.17 по делу №А74-2482/2016

Истечение срока действия договора аренды земельного участка не препятствует государственной регистрации права собственности на созданный в период действия договора аренды объект незавершенного строительства.

Судами первой и кассационной инстанций необоснованно не принято во внимание, что по делу Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа А75-2430/2014 с участием тех же сторон одним из оснований для отказа в иске о расторжении договора аренды земельного участка и об обязанности его освободить явилось то, что на земельном участке при наличии разрешения на строительство детского сада начаты строительные работы и обществом «Альянстрансстрой» для финансирования строительства привлечены кредитные денежные средства.

Поэтому требования администрации об освобождении земельного участка от объекта недвижимости фактически направлены на необоснованное лишение общества «Альянстрансстрой» права осуществить государственную регистрацию права собственности на объект незавершенного строительства в соответствии с пунктом 4 статьи 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Снос данного объекта незавершенного строительства и возврат земельного участка влечёт нарушение прав и законных интересов Банка, а так же иных кредиторов общества «Альянстрансстрой» и неопределенного круга лиц ввиду строительства социально значимого объекта, а также лишит Банк предоставленной ему положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» преимущественного права на частичное погашение своих обязательств за счет денежных средств, полученных от реализации предмета залога, что является недопустимым.

Поскольку спорный земельный участок занят объектом недвижимого имущества, принадлежащим обществу «Альянстрансстрой», исковые требования об обязанности вернуть спорный земельный участок не подлежат удовлетворению.

Определение ВС РФ от 14.06.17 по делу № А75-236/2016

Если сделки по продаже земельного участка, права на который принадлежат Российской Федерации, являются ничтожными и спорный участок не находится во владении Российской Федерации, надлежащим способом защиты нарушенного права истца является предъявление иска об истребовании участка из незаконного владения, а не заявленное Управлением Росимущества требование о признании права собственности Российской Федерации на этот участок.

Кроме того, при наличии на спорном земельном участке объектов недвижимости, находящиеся в собственности и владении ответчика, истребование земельного участка без объектов недвижимости неправомерно ввиду противоречия закрепленному в подп. 5 п. 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Так как указанные сделки по продаже земельного участка являются ничтожными и спорный участок не находится во владении Российской Федерации, надлежащим способом защиты нарушенного права истца является предъявление иска об истребовании участка из незаконного владения ООО «СитиИнжиниринг», а не заявленное Управлением Росимущества требование о признании права собственности Российской Федерации на этот участок.

Однако, поскольку на названном участке расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности и владении ООО "СитиИнжиниринг", истребование земельного участка без объектов недвижимости неправомерно ввиду противоречия закрепленному в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Как установлено судами, расположенные на участке три объекта недвижимости (летний домик, гараж и сторожка), находившиеся в муниципальной собственности города-курорта Анапа, в 2010 году были переданы на основании решения Совета муниципального образования "Город-курорт Анапа", принятого в связи с письмом Министра обороны, в федеральную собственность в лице Минобороны. После передачи этих строений в составе приватизированного имущества в собственность ОАО "ОМС" на них было зарегистрировано право собственности данного общества.

В пунктах 36 и 37 Постановления N 10/22 разъяснено, что согласно статье 301 ГК РФ лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика, а ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путем представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель).

Между тем в материалах дела отсутствуют доказательства того, что ООО «СитиИнжиниринг», приобретая названные объекты недвижимости по возмездной сделке у ОАО «ОМС», знало или должно было знать о незаконности их приватизации.

Управление Росимущества, предъявив иск об истребовании участка из владения ООО «СитиИнжиниринг», не заявило требования о vindicatio расположенных на участке объектов недвижимости.

С учетом того, что Военный прокурор предъявил иск о признании недействительным в целом договора купли-продажи от 02.09.2011 в интересах Российской Федерации и Минобороны, а защита таких интересов в данном случае возможна лишь

путем удовлетворения виндикационного иска при наличии оснований, предусмотренных статьей 302 ГК РФ, то само по себе признание указанной сделки недействительной не приведет к восстановлению интересов публичного собственника. Кроме того, в результате принятого судами решения о признании этой сделки недействительной и погашении в ЕГРП записи о праве собственности ООО «СитиИнжиниринг» в названном реестре останется запись о праве собственности на спорные объекты ОАО «ОМС», а не Российской Федерации.

Определение ВС РФ от 23.03.17 по делу № А32-29074/2013

Негативный иск

Требование к ТСЖ об обязанности не чинить препятствий собственникам и арендаторам парковочных мест в свободном проезде через ворота, расположенные на въезде на земельный участок.

В рассматриваемой ситуации соответствующее ограждение и въездные ворота установлены ТСЖ «ЕНИСЕЙ-2008» с целью ограничения доступа на придомовую территорию, которой в силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации является земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, относящийся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома. В этой связи требование истца об обязанности не чинить препятствий в проезде через ворота, по сути, направлено на обеспечение возможности проезда по соответствующей территории, ограниченной имеющимся ограждением.

Однако, исходя из положений действующего гражданского законодательства, негативное требование может применяться истцом исключительно для устранения препятствий в пользовании своим имуществом. Указанное требование не может использоваться с целью обеспечения возможности пользования чужим имуществом, в том числе чужим земельным участком для обеспечения проезда или прохода по нему. Для реализации данной цели должны использоваться иные правовые способы, имеющие свои условия и сферу применения, в частности требование о предоставлении права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (статья 274 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного для правильного определения подлежащих применению в данном случае норм и разрешения возникшего спора суды должны были включить в предмет судебного исследования и выяснить обстоятельства относительно того, на каком земельном участке товариществом возведено ограждение и въездные ворота, относится ли этот земельный участок к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, переданному в управление товариществу, в каких границах сформирован земельный участок под многоквартирным домом, используется ли этот земельный участок и в каких пределах для проезда собственников и арендаторов парковочных мест к автостоянке, возможны ли иные способы проезда к автостоянке, минуя соответствующий земельный участок, предназначенный для размещения и эксплуатации многоквартирного дома.

Постановление АС ВСО от 27.02.17 по делу № А33-26054/2015

Признание права

Признание права собственности на долю в объекте незавершенного строительства. Учет мнения иных кредиторов ответчика.

Таким образом, с учетом вышеизложенных норм права, поскольку доводы о нарушении (либо отсутствии нарушения) прав и законных интересов иных кредиторов при признании права собственности на долю за ООО «БайкКом» судом не исследованы, а судом апелляционной инстанции указанное нарушение на стадии апелляционного рассмотрения дела не устранено, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа полагает, что выводы судов о признании за ООО «БайкКом» права собственности на долю в объекте незавершенного строительства являются недостаточно обоснованными и преждевременными.

Постановление АС ВСО от 14.03.17 по делу № А19-19212/10

Собственность. Квалификация помещения ответчика, как общее долевое имущество собственников.

Способ защиты права.

Между тем, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности. На такие требования распространяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ).

Таким образом, в случае, когда имущество, которое в силу закона должно являться объектом общей долевой собственности, было зарегистрировано на праве единоличной собственности, наличие и сохранение записи о таком праве собственности нарушает права других собственников помещений в здании, надлежащим способом защиты нарушенных прав в силу вышеприведенных разъяснений Постановления от 23.07.2009 № 64 является иск о признании права собственности.

В этой связи, учитывая заявленные истцом требования в том виде, как они были сформулированы в исковом заявлении, доводах в дополнениях и возражениях на отзыв ответчика и обстоятельства, указанные в качестве основания иска, суду следовало уточнить позицию истца и предложить ему переформулировать просительную часть искового заявления на требование о признании права общей долевой собственности, соединенное с требованием негаторного или виндикационного характера (в зависимости от наличия у истца доступа к тем помещениям, которые, по его мнению, в силу закона относятся к общему имуществу здания).

Предмет доказывания.

Тот факт, что произведенное видоизменение помещений в здании по пр. Мира, 94 г. Красноярска не является реконструкцией, не имеет значения для разрешения данного спора, поскольку обстоятельства обособления помещения ответчика возведением стены (перегородки) препятствует истцу в реализации своих правомочий в отношении

имущества, которое, по его мнению, является общим имуществом собственников помещений в здании.

В этой связи подлежал разрешению вопрос о распространении на помещение ответчика или отдельные его части (комнаты) режима общей долевой собственности, для чего необходимо было исследовать первоначальную конфигурацию помещений в здании по пр. Мира, 94 г. Красноярска, историю их видоизменения и характеристики вновь образованных помещений, установить функциональное назначение спорного помещения ответчика или его отдельных частей (комнат) как необходимого для обслуживания более одного помещения в здании с учетом его расположения к лестничному маршу, который присуждено восстановить и который впоследствии будет эксплуатироваться всеми собственниками помещений.

При этом следует иметь в виду, что **изменение номера помещения, включение его в состав иного помещения не означает, что это помещение или отдельная его часть утрачивает свое функциональное назначение как имущества, необходимого для использования всеми собственниками помещений в здании.** Таким образом, в целях правильного разрешения спора из общей площади принадлежащего предпринимателю помещения № 524, равной 276,7 кв.м, может потребоваться выделение той его части (комнаты), которая необходима для обслуживания более одного помещения в здании.

Постановление АС ВСО от 02.11.17 по делу № А33-12460/2014

Собственность. Признание права собственности.

Таким образом, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу, что у ответчика не было законных оснований приобретать в собственность указанные земельные участки при наличии на них объектов недвижимости принадлежащих на праве собственности третьим лицам.

Доводы ответчика о том, что на момент приобретения земельных участков ему не было известно о принадлежности указанных объектов недвижимости (зданий) истцу, правомерно не приняты во внимание судом апелляционной инстанции, так как ответчик при приобретении земельного участка должен был исходить из самого факта нахождения на указанных земельных участках объектов недвижимости ему не принадлежащих.

Доводы о том, что администрация не представила покупателю земельного участка сведений его обременения зданиями истца, так же правомерно не приняты судом апелляционной инстанции как не влияющие на права собственника зданий и на право получения им данных земельных участков в собственность.

Постановление АС ВСО от 19.10.17 по делу № А19-300/16

Собственность. Признание права собственности.

Право на иск. Учет отказа регистратора в регистрации права собственности.

Суды в иске отказали, сославшись на то что спор о праве отсутствует, возможность государственной регистрации права собственности истца по установленной законом процедуре не утрачена, тогда как признание права собственности в судебном порядке не должно подменять собой установленный законом порядок регистрации права.

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа не может согласиться с указанными выводами судов предыдущих инстанций.

Агентство в 2015 году обратилось за регистрацией права собственности Красноярского края на спорные нежилые помещения в порядке, установленном Законом № 122-ФЗ, однако в регистрации было отказано.

Отказ регистратора не оспорен и не отменен.

Между тем, законность отказа не ставится истцом под сомнение. Так, в сообщении об отказе в государственной регистрации от 02.11.2015 указано на отсутствие в представленных документах индивидуализирующих признаков объекта недвижимого имущества, его должного описания, невозможность установить, что спорные помещения относятся именно к краевой собственности, поскольку на момент распределения площадей в здании на основании приказа Краевого комитета по занятости населения № 179 от 22.12.1994 Комитет по управлению государственным имуществом Красноярского края обладал полномочиями, в том числе по управлению имуществом, находящимся в федеральной собственности.

В такой ситуации иск о признании права собственности является надлежащим способом защиты и единственно возможным, поскольку установить идентичность объекта, в отношении которого предъявлены требования, объекту, указанному в представленных документах, может только суд путем исследования имеющихся в деле доказательств, а не регистрирующий орган.

Постановление АС ВСО от 02.11.17 по делу №А33-20866/2016

Предъявить иск о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на объект, который не обладает признаками недвижимого имущества, вправе собственник земельного участка, на котором этот объект расположен, арендатор земельного участка, которому участок предоставлен его собственником для строительства объекта недвижимости, а также в исключительных случаях лица, законные права которых нарушены юридическим фактом регистрации права собственности иного лица на спорный объект.

Сам по себе факт формирования по заявлению истца из земельного участка с кадастровым номером 61:45:0000150:2 земельного участка площадью 8146 кв.м не свидетельствует о том, что весь этот участок, на котором находится административно-бытовой корпус и спорный склад, который, как указано в договоре купли-продажи от 29.02.2008, был приватизирован его предыдущим собственником в 1992 году (доказательств обратного истец не представил), необходим для эксплуатации объекта недвижимости, принадлежащего Понежиной Ю.М.

Поскольку спорный склад расположен на государственном земельном участке более 20 лет, ранее находился в государственной собственности, публичный собственник участка не высказывал возражений против нахождения этого объекта на участке и его наличие не являлось препятствием для эксплуатации административно-бытового корпуса, при приобретении данного здания Понежиной Ю.М было известно о нахождении на земельном участке склада, у судов не имелось оснований считать, что государственной регистрацией права собственности ответчика на спорный объект нарушены законные права истца, и он вправе требовать признания отсутствующим зарегистрированного права собственности ответчика на спорный объект, который на момент составления плана приватизации от 09.12.1992 и на момент приобретения его Хворовым В.А. (29.02.2008)

был учтен как объект недвижимости и согласно имеющемуся в деле техническому паспорту имеет бетонный фундамент и металлические стены.

Определение ВС РФ от 25.05.17 по делу № А53-31673/2015

Собственность. Признание права собственности отсутствующим на з/у, на котором размещен торговый павильон. Истец(Министерство земельных и имущественных отношений) хочет вернуть з/у поскольку ответчик незаконно получил з/у под торговым павильоном, т.к. тот не является недвижимой вещью.

Признание права собственности отсутствующим является ненадлежащим способом защиты права.

Как следует из материалов дела, земельный участок, занятый спорным нежилым помещением, сформированный и поставленный на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 17:18:0105008:127, является самостоятельным объектом гражданских прав и предметом договора купли-продажи от 27.02.2013.

Произведена государственная регистрация права собственности покупателя на этот земельный участок.

Таким образом, земельный участок на основании указанной сделки выбыл из состава публичных земель, которыми истец правомочен распоряжаться.

Учитывая, что в настоящее время в реестре зарегистрировано право собственности ответчика на земельный участок с кадастровым номером 17:18:0105008:127, Министерство не является обладателем каких-либо прав на него, следовательно, возможность судебной защиты посредством вещно-правового иска, коим является иск о признании права собственности отсутствующим, в отношении этого участка исключена.

Проверка на предмет ничтожности договоров купли-продажи з/у.

Указанные нормы и разъяснения не были учтены судами, рассматривающими настоящий спор, оценка сделкам купли-продажи земельного участка от 27.02.2013 и от 20.10.2016 на наличие в них признаков ничтожности не дана.

Договор купли-продажи земельного участка между Калинкиной Е.А. и индивидуальным предпринимателем Марцинович М.А. заключен после 01.09.2013, следовательно, при разрешении требований о признании данной сделки недействительной (ничтожной) следует руководствоваться нормами параграфа 2 главы 9 «Сделки» Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ.

На основании вышеизложенного суду следовало предложить сторонам уточнить заявленные требования в отношении спорного земельного участка, либо рассмотреть вопрос о возможности применения последствий недействительности ничтожной сделки (реституцию) по своей инициативе, поставив указанный вопрос на обсуждение сторон.

Решение суда о реституции является основанием для внесения записи в ЕГРП.

При этом суд кассационной инстанции исходит из того, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Признание сделки по отчуждению земельного участка недействительной и восстановление права публично-правового образования распоряжаться земельным участком позволит ему в последующем защитить свои права, нарушенные недостоверной записью в ЕГРП, и принять меры к освобождению земельного участка от находящегося на нем объекта.

Постановление АС ВСО от 12.10.17 по делу № А69-3992/2015

Собственность. Признание права отсутствующим.

Способ защиты права.

Ввиду того, что запись в ЕГРП о собственности ответчика на спорный участок нарушает право истца на приватизацию этого участка, данное право Шаполовой С.А., владеющей участком в связи нахождением на нем принадлежащего ей объекта недвижимости, не может быть защищено путем признания права долевой (вместе с Мишиной Т.А.) собственности в отсутствие доказательств законности возникновения у ответчика такого права.

Следовательно, единственным возможным в данном случае способом защиты нарушенного права истца является предъявление требования о признании отсутствующим незаконно зарегистрированного права собственности ответчика на спорный участок.

Так как наличие зарегистрированного права собственности ответчика на участок является препятствием для реализации истцом исключительного права на приватизацию участка, занятого его объектом недвижимости, неверен вывод суда округа о том, что до формирования участка в целях его выкупа предъявление настоящего требования является преждевременным.

Привлечение к участию в деле собственников имеющих право на приватизацию з/у.

Принимая во внимание изложенное, а также то, что к участию в деле не привлечены собственники всех помещений, расположенных на спорном земельном участке, имеющие право на его приватизацию, Судебная коллегия считает, что решение от 01.07.2016, постановление апелляционного суда от 22.09.2016 и постановление окружного суда от 22.12.2016 в части требования предпринимателя Шаполовой С.А. о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности предпринимателя Мишиной Т.А. на земельный участок приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому судебные акты в указанной части на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению в этой части на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Определение ВС РФ от 27.06.17 по делу № А08-7941/2015

Самовольная постройка

Оценка увеличения в результате реконструкции строительных параметров здания.

Из заключения судебной строительно – технической экспертизы суд кассационной инстанции привел в обоснование своих выводов указание на то, что сооружение - павильон летнее кафе и пристройка к двухэтажному нежилому зданию площадью 384,4 кв.м. (Литера ЛЛ1Л2Л3) образуют единый комплекс строений, объединенных единым архитектурным решением, сделав из этого свой вывод о проведении ответчиками реконструкции.

Между тем эксперт изменение параметров нежилого здания площадью 384,4 кв.м., как самостоятельного объекта недвижимости, при проведении экспертизы не установил, выводов о проведении реконструкции этого объекта в заключении также не содержится.

Кроме того, суд кассационной инстанции указал, что реконструкция была осуществлена в результате увеличения общей площади объекта капитального строительства, то есть объема здания, которая проведена без разрешения на строительство и соответствующей проектной документации и требованиям градостроительного плана земельного участка, в связи с чем признал самовольными постройками : нежилое здание площадью 384,4 кв.м. (Литера ЛЛ1Л2Л3), одноэтажное нежилое здание площадью 79,1 кв.м., литер №, сооружение «летнее кафе», а также пристройку к двухэтажному нежилому зданию литер Л Л1Л2Л3 общей площадью 384, 4 кв.м.

Делая самостоятельный вывод о наличии реконструкции за счет увеличения площади, суд кассационной инстанции не опроверг тот факт, что параметры самого объекта недвижимости площадью 384,4 кв.м., который был продан Оганесяном А.А. после признания на него права собственности судом, новым собственником Суровцевой А.Е. изменены не были.

Таким образом, с учетом установленных судом апелляционной инстанции обстоятельств, судебная коллегия считает выводы суда округа об имеющемся факте увеличения параметров объекта недвижимого имущества в результате произведенной, по мнению суда, Суровцевой Е.А. либо Оганесяном М.М., реконструкции, не соответствующими имеющимся в материалах дела доказательствам.

Взыскание убытков, вследствие сноса объектов. Порядок сноса.

Делая вывод о наличии оснований для компенсации Суровцевой Е.А. понесенных ею в результате сноса спорных строений потерь, суд апелляционной инстанции учел, что в результате предъявленных необоснованных требований и действий общества «НСТ» по сносу объектов, осуществленных в неприемлемо короткий семидневный срок, Суровцевой Е.А. не предоставили возможность обжаловать судебный акт, на основании которого был осуществлен снос, а также заявить о приостановлении исполнения исполнительных действий до проверки его вышестоящим судом до его фактического сноса, в связи с чем она в отсутствие законных на то оснований фактически была лишена своего имущества, право на которое зарегистрировано в установленном законом порядке и не оспорено предусмотренными им способами.

Определение ВС РФ от 15.02.17 по делу № А57-12139/2011

Признание объекта незавершенного строительства (свайное поле) самовольной постройкой.

Суды, удовлетворяя заявленные администрацией требования о признании свайного поля самовольной постройкой, не исследовали вопрос о его степени готовности, функциональной завершенности, возможности перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

Право администрации на иск.

Кроме того, судом не выяснен вопрос о том, за защитой каких нарушенных прав и законных интересов обратилась администрация с иском о признании свайного поля самовольной постройкой, в чем заключается нарушение гражданских прав, принадлежащих непосредственно муниципальному образованию и каким образом признание спорного объекта самовольной постройкой, может привести к восстановлению нарушенного права.

Так же, истец, в нарушение положений статьи 4 АПК РФ, при рассмотрении настоящего дела с учетом конкретных фактических обстоятельств не обосновал, как публичный интерес будет защищен в результате признания спорного объекта самовольной постройкой.

Постановление АС ВСО от 04.04.17 по делу № А58-2502/2016

Об обязанности освободить самовольно занимаемый земельный участок, путем демонтажа уличного холодильника, а также нестационарного торгового объекта – киоска.

Торговое место - это место для розничной купли-продажи размещенное как на земле, так и ином объекте, при этом земельные правоотношения участниками сделки о предоставлении торгового места не возникают.

Как правильно указал суд апелляционной инстанции, из представленного в материалы дела договора следует, что предпринимателю Шарифову Б.Ш.о. предоставлялся не земельный участок, а торговое место по совпадающему адресу, под размещение торгового объекта – «Купава» (пункт 1.1. указанного договора).

Предоставление торгового места по договору носит срочный характер с 01.01.2008 по 31.12.2008 (пункт 2.1. договора), в то время как условием пункта 6.2. названного договора сторонами согласовано условие о его продлении исключительно дополнительным соглашением.

Следовательно, договор № 7 от 01.01.2008 не может быть квалифицирован судом в качестве относимого доказательства наличия законного основания для владения и пользование предпринимателем спорной частью земельного участка под размещение торговых объектов – киоска и холодильника не предусмотренных договором. Более того предпринимателю предоставлялся не земельный участок а торговое место

Постановление АС ВСО от 05.05.17 по делу № А19-704/2016

Сервитут

Установление сервитута. Пользователь ЛЭП имеет право на иск.

Таким образом, из судебных актов по делам №№ А74-4853/2015, А74-10043/2015 и А74-3482/2016 следует, что спорная опора ЛЭП возведена с соблюдением установленного порядка, нарушения прав муниципального образования как собственника соответствующего земельного участка на момент прокладки воздушной линии электропередач отсутствовали. Вместе с тем, пользование частью земельного участка, на котором расположена опора ЛЭП, без оформления необходимого для этого права (аренды, сервитута) и установления соразмерной платы нарушает права нового собственника земельного участка – Котляра В.А. Отсутствие согласия между Котляром В.А. и Шулькиным А.А. как лицом, которое осуществило работы по прокладке воздушной линии электропередач, ввело её в эксплуатацию и продолжает использовать, по поводу условий пользования частью земельного участка, а также невозможность размещения спорной опоры ЛЭП на смежных земельных участках подтверждается установленными при рассмотрении судами названных дел обстоятельствами.

Исходя из вышеизложенного, выводы судов о том, что Шулькин А.А. не является лицом, в интересах которого законом предусмотрена возможность установления сервитута, а также о недоказанности невозможности обеспечения его потребностей иным способом, не соответствующим фактическим обстоятельствам, установленным судами при рассмотрении дел №№ А74-4853/2015, А74-10043/2015, А74-3482/2016 и настоящего спора, и положениям пунктов 1 и 3 статьи 274 ГК РФ.

Постановление АС ВСО от 03.04.17 по делу № А74-3847/2016

При разрешении спора об установлении сервитута и определении отсутствия альтернативного доступа истца к своим объектам, судам следует рассмотреть вопрос о необходимости привлечения к участию в деле смежных землепользователей для определения оптимальных условий установления сервитута, исходя из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обремененного смежного земельного участка.

Истец не может использовать земельный участок и объект недвижимости без установления сервитута, поскольку доступа к своим объектам он не имеет. Отказывая в установлении сервитута, суд округа фактически лишил истца доступа и права пользования принадлежащими ему земельным участком и расположенным на нем объектом недвижимости - складом, что создало истцу препятствия в осуществлении им предпринимательской деятельности и получении прибыли.

Судебная коллегия отметила, что из заключения судебной экспертизы следует, что невозможно определить наиболее экономичный (менее затратный) вариант проезда и прохода к складу истца по причине отсутствия информации о других смежных землепользователях, однако делая вывод об отсутствии альтернативного доступа истца к своим объектам, суды не рассматривали вопрос о необходимости привлечения к участию в деле смежных землепользователей для определения оптимальных условий установления сервитута, исходя из разумного баланса интересов сторон.

Определение ВС РФ от 26.04.17 по делу № А12-10373/2015

Собственность. Может ли быть установлен сервитут в отсутствие участка, в пользу которого он устанавливается (дело о парковке)? Дело передано на рассмотрение в ЭК ВС РФ.

Доводы жалобы.

Однако в документах, поступивших в Департамент с заявлением об установлении сервитута, не были представлены доказательства, подтверждающие право собственности Общества на какой-либо объект недвижимости (земельный участок, иной объект), в целях эксплуатации которого необходимо установить частный сервитут.

Таким образом, основания для установления сервитута в отношении земельного участка, предусмотренные пунктом 4 статьи 25 Закона № 257-ФЗ отсутствовали, в связи с чем оспариваемый отказ Департамента является законным и обоснованным.

Дело назначено на 13.07.17 по делу № А46-14355/2015

Собственность. Установление сервитута.

Выводы судов.

Суды исходили из того, что спорный земельный участок расположен в территориальной зоне городского наземного транспорта ИТ-2 в полосе отвода автомобильной дороги и, в силу части 1 статьи 274 ГК РФ), части 10 статьи 23, статьи 39.26 ЗК РФ, статьи 3, части 1, пункта 2 части 3, пунктов 4, 4.1 статьи 25 Закона об автомобильных дорогах, предоставление земельного участка для размещения объекта дорожного сервиса – коммерческой парковки – возможно только на условиях частного сервитута.

Вывод ЭК ВС РФ.

Таким образом, ни положениями Земельного кодекса Российской Федерации, ни Закона об автомобильных дорогах не установлено оснований для предоставления свободного (не предоставленного иному лицу) земельного участка, находящегося в публичной собственности, расположенного в полосе отвода автомобильной дороги, гражданину или юридическому лицу только на условиях сервитута.

Основания установления сервитута.

Учитывая, что Общество не является ни собственником соседнего земельного участка, ни любого другого объекта недвижимости, для использования которого на испрашиваемый участок необходимо установить сервитут, ни собственником объектов дорожного сервиса, уже размещенных в полосе отвода автомобильной дороги, для функционирования которых необходима стоянка транспортных средств, оснований для установления сервитута в данном случае не имеется, оспариваемый отказ противоречит пункту 1 статьи 274 ГК РФ и части 4.1 статьи 25 Закона об автомобильных дорогах.

Определение ВС РФ от 20.07.17 по делу № А46-14353/2015, Определение ВС РФ от 20.07.17 по делу № А46-14355/2015

Иные вещные споры

При наличии разногласий между органом публично-правового образования и собственником (пользователем) земельного участка при определении рыночной стоимости земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, необходимо руководствоваться тем видом разрешенного использования, который был установлен в отношении такого участка до начала процедуры его изъятия для государственных или муниципальных нужд.

Из приведенных норм права, как действовавших до 01.04.2015, так и после данной даты следует, что в тех случаях, когда собственник не согласен со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа об изъятии земельного участка, или когда выкупная цена в нем не указана и сторонами после принятия решения об изъятии не достигнуто соглашение о выкупной цене, суд определяет стоимость объекта, а также убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора.

Таким образом, изменяя решение суда первой инстанции, апелляционный суд необоснованно определил размер возмещения на основании заключений экспертиз, проведенных ООО «Бизнес-оценка» по заявке Министерства и определивших стоимость объектов недвижимости по состоянию на 29.03.2013, тогда как с иском в суд Предприниматель обратился 07.03.2014.

Определение вида разрешенного использования.

Таким образом, при определении размера возмещения необходимо руководствоваться тем видом разрешенного использования, который был установлен в отношении земельного участка до принятия решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд, а также из фактического правомерного использования земельного участка и расположенного на нем недвижимого объекта.

В материалы дела представлены акты уполномоченных органов, разрешающие Предпринимателю реконструкцию гаражей под салон автосервиса и магазин автозапчастей, в частности постановление Администрации Самарского района г. Самары от 29.03.1996 № 212 «О реконструкции гаражей под салон «автоуслуги», распоряжение Администрации Самарского района от 02.07.1997 № 183 «О реконструкции помещения под магазин «Автозапчасти» по ул. Крупской», а также акты приемки в эксплуатацию помещения магазина от 26.08.2000 и салона автоуслуг от 14.10.1997 № 63.

В судебном заседании судебной коллегии Предприниматель пояснил, что с разрешения органов местного самоуправления в 1996 -1997 годах осуществил реконструкцию гаражей № 13-17, 44, 45 под салон автоуслуг и магазин автозапчастей и с этого времени осуществлял предпринимательскую деятельность, уплачивая налоги исходя из указанных видов деятельности, а остальные гаражи использовал по прямому назначению.

Указанные документы не были изучены и оценены судами надлежащим образом. При определении вида разрешенного использования суд апелляционной инстанции по существу руководствовался только данными государственного кадастра недвижимости и сведениями, указанными в кадастровых паспортах, не установив обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела.

Поскольку суд первой инстанции ошибочно исходил из того, что объектом автосервиса являются 13 объектов недвижимости, а апелляционный суд и суд округа необоснованно не учли доводы Предпринимателя о том, что часть гаражей представляют собой автосалон и магазин, это привело к неправильному определению равноценного возмещения и нарушению прав Предпринимателя.

Определение ВС РФ от 14.02.17 по делу № А55-5004/2014

Интеллектуальная собственность

Применение п.2 ст. 1488 ГК РФ.

Указанная норма под введением в заблуждение понимает случаи, когда информация о товаре, содержащаяся в товарном знаке, перенесенная на нового владельца, может создать искаженное представление о товаре или его производителе, способное повлиять на решение потребителя.

Суд апелляционной инстанции, рассматривая данное дело по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции, пришел к выводу об угрозе введения потребителей в заблуждении относительно производителей товаров, маркированных спорными товарными знаками.

При этом суд установил, что компанией Мари Бризар Вайн энд Спиритс длительное время производится как на территории Российской Федерации (на основании лицензионных договоров), так и во многих других странах водка под обозначением "ЮРИЙ ДОЛГОРУКИЙ", "Иван Калита", "Чайковский", которая представлена на рынке алкогольной продукции. У компании Мари Бризар Вайн энд Спиритс сохраняются товарные знаки "ЮРИЙ ДОЛГОРУКИЙ", "Иван Калита", "Чайковский", являющиеся тождественными или сходными до степени смешения со спорными товарными знаками.

Определение ВС РФ от 10.02.17 по делу № А40-48196/2013

Право послепользования включает в себя не только производство или изготовление, а так же другие способы введения полотенцесушителей в гражданский оборот, таких как ввоз на территорию Российской Федерации, применение, предложение о продаже, продажа, иное введение в гражданский оборот или хранение для этих целей продукта, в котором использована полезная модель по патенту.

Признав факт реализации ответчиком полотенцесушителей в период приостановления действия патента, суды не рассмотрели и не установили наличие права послепользования общества «ДВИН» в отношении других способов введения полотенцесушителей в гражданский оборот, таких как ввоз на территорию Российской Федерации, применение, предложение о продаже, продажа, иное введение в гражданский оборот или хранение для этих целей продукта, в котором использована полезная модель по патенту RU 62501.

Таким образом, суды неправомерно ограничили право послепользования только производством или изготовлением, при том, что иные способы использования полезной модели не являются сопутствующими производству или изготовлению, а в силу нормы пункта 2 статьи 1358 ГК РФ являются самостоятельными способами использования и могут составлять право послепользования как вместе с производством продукции, так и в качестве отдельных составных частей права послепользования.

Общество «ДВИН» неоднократно при рассмотрении дела заявляло, что судами не приняты во внимание представленные доказательства того, что объем реализации полотенцесушителей в период послепользования составляет 27 295 шт., что соответствует 13 647 шт. в год, поэтому общество «ДВИН» полагает, что сохранило право на дальнейшее безвозмездное использование спорной полезной модели без расширения объема такого использования (правопослепользования) в данном объеме.

Однако суды не установили существенные обстоятельства, необходимые для правильного разрешения спора, в том числе: в каком количестве полотенцесушителей модели «F», реализуемых ответчиком в период прекращения действия патента RU 62501 на полезную модель «Полотенцесушитель и элемент для отвода воздуха», использовано техническое решение, охраняемое данным патентом; кто является производителем данных полотенцесушителей.

Распределение бремени доказывания.

Причем, обязанность доказывания всех обстоятельств послепользования в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должна быть возложена на лицо, которое ссылается на наличие права послепользования, то есть на ответчика.

Определение ВС РФ от 14.04.17 по делу №А40-72694/2014,

Смешение товарных знаков. Комплексный анализ их сходства.

Между тем при сопоставлении спорного обозначения с товарным знаком с точки зрения их графического и визуального сходства суды не учли правовые позиции, изложенные в постановлениях Президиума ВАС РФ от 18.07.2006 № 2979/06, от 17.04.2012 № 16577/11, в пункте 37 «Обзора судебной практики по делам, связанным с разрешением споров о защите интеллектуальных прав», утвержденного Президиумом ВС РФ 23.09.2015, согласно которым вывод о сходстве до степени смешения обозначений делается на основе восприятия не отдельных элементов, а общего впечатления, которое производят это обозначение и товарный знак в целом на среднего потребителя соответствующих товаров или услуг.

Суды не приняли во внимание разъяснения, изложенные в части 3 пункта 6.3.1, в пункте 6.3.2 Методических рекомендаций № 197, в соответствии с которыми значимость положения элемента в комбинированном обозначении зависит также от того, в какой степени элемент способствует осуществлению обозначением его основной функции - индивидуализации товаров юридических лиц или индивидуальных предпринимателей; при восприятии потребителем комбинированного обозначения, состоящего из изобразительного и словесного элементов, его внимание, как правило, акцентируется на словесном элементе; словесный элемент к тому же легче запоминается, чем изобразительный.

Устанавливая наличие смешения между изображением буквы «А», используемой предпринимателем, и товарным знаком общества, суд первой инстанции лишь перечислил признаки, подлежащие определению в соответствии с подпунктом 14.4.2.3 Правил при сравнении изобразительных обозначений, указав на внешнюю форму, наличие симметрии, смысловое значение, вид и характер изображений (стилизованное), цветовую гамму, не раскрывая при этом самой сути этих признаков, не исследуя, в чем же заключается сходство изобразительного элемента обозначения и изображения товарного знака по названным критериям.

Делая вывод о доминирующем положении изобразительного элемента со ссылкой на расположение изобразительного и словесного элементов в используемом предпринимателем обозначении, суды неполно исследовали значимость составляющих его элементов, влияющих на восприятие обозначения в сознании потребителей в целом и на общее впечатление о данном обозначении путем его прочтения с учетом наличия

словесного элемента, а также не проанализировали, не придает ли словесный элемент спорному обозначению при его восприятии потребителем какую-либо смысловую нагрузку, воспринимается ли обозначение, используемое потребителем, за товарный знак общества ТД «АНТ-ПРОМ» по свидетельству № 509395 при отсутствии словесного элемента в данном товарном знаке. 6

Таким образом, суды установили сходство до степени смешения противопоставляемых товарного знака и спорного обозначения без проведения комплексного анализа их сходства и без исследования обстоятельств, которые имеют существенное значение для рассмотрения спора.

Определение ВС РФ от 02.02.17 по делу № А60-44547/2015

Цитирование фотографий.

Отменяя судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации указала, что выводы судов, основанные на определении слова «цитирование», данного в словарях, о возможности цитировать только литературные произведения, не соответствуют положениям подпункта 1 пункта 1 статьи 1274 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия указала на правомерный вывод суда первой инстанции о том, что объем цитирования фотографий предпринимателя является допустимым и оправданным целям обзоров о содержании различных публикаций на архитектурные темы, данных обществом, с указанием автора и ссылки на источник заимствования (сайт предпринимателя), что является допустимым случаем свободного использования произведений в силу подпункта 1 пункта 1 статьи 1274 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определение ВС РФ от 25.04.17 по делу № А40-142345/2015

Суд не вправе снижать размер компенсации ниже минимального предела, установленного законом, по своей инициативе.

Суд не вправе снижать размер компенсации ниже минимального предела, установленного законом, по своей инициативе. Сторона, заявившая о необходимости такого снижения, обязана в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказать необходимость применения судом такой меры. Снижение размера компенсации ниже минимального предела, установленного законом, с учетом требований разумности и справедливости должно быть мотивировано судом и подтверждено соответствующими доказательствами.

Судебная коллегия отметила, что при разрешении настоящего спора суды не обеспечили полноту исследования всех обстоятельств и доказательств по делу, которые могли бы повлиять на выводы суда о размере компенсации, а именно, не установили какими доказательствами ответчик обосновывал и подтверждал необходимость снижения размера компенсации ниже установленного законом, не дали данным доказательствам надлежащей оценки, что не позволило определить разумный и справедливый размер компенсации.

Определение ВС РФ от 25.04.17 по делу № А40-131931/2014

Интеллектуальная собственность.

Снижение компенсации за незаконное использование товарного знака(ответчик ходатайство о снижении компенсации НЕ заявил).

Учитывая системную связь подпункта 2 пункта 4 статьи 1515 ГК РФ с пунктом 3 статьи 1252 ГК РФ, аналогичный подход(пункт 2 Постановления КС РФ от 13.12.2016 № 28-П) должен применяться как к размеру компенсации, определяемому по усмотрению суда, так и в двукратном размере стоимости товаров, на которых незаконно размещен товарный знак, или в двукратном размере стоимости права использования товарного знака, определяемой исходя из цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за правомерное использование товарного знака.

Таким образом, доводы общества «Русмаш» о невозможности изменения размера компенсации, заявленной на основании подпункта 2 пункта 4 статьи 1515 ГК РФ, являются необоснованными.

Суд не вправе снижать размер компенсации ниже минимального предела, установленного законом, по своей инициативе.

При этом суд не вправе снижать размер компенсации ниже минимального предела, установленного законом, по своей инициативе. Сторона, заявившая о необходимости такого снижения, обязана в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказать необходимость применения судом такой меры. Снижение размера компенсации ниже минимального предела, установленного законом, с учетом требований разумности и справедливости должно быть мотивировано судом и подтверждено соответствующими доказательствами.

Данная правовая позиция сформирована в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации №305-ЭС16-13233 от 21.04.2017.

Суд при определении размера подлежащей взысканию компенсации не вправе по своей инициативе изменять вид компенсации, избранный правообладателем.

Обществом «Русмаш» при обращении с настоящим иском был избран вид компенсации, взыскиваемой на основании подпункта 2 пункта 4 статьи 1515 ГК РФ, следовательно, снижение размера компенсации ниже двукратной стоимости товаров, на которых незаконно размещен товарный знак, или двукратного размера стоимости права использования товарного знака, определяемой исходя из цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за правомерное использование товарного знака, возможно только при наличии мотивированного заявления предпринимателя, подтвержденного соответствующими доказательствами.

Предприниматель возражений против иска в суд не подавал, отзыв на исковое заявление не представлял. В материалах дела имеется отзыв предпринимателя на апелляционную жалобу общества «Русмаш» (л.д.79), в котором предприниматель считал решение суда первой инстанции законным и обоснованным.

При таких обстоятельствах суд при определении размера подлежащей взысканию компенсации не вправе по своей инициативе изменять вид компенсации, избранный правообладателем (пункт 35 Обзора судебной практики по делам, связанным с разрешением споров о защите интеллектуальных прав, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.09.2015).

Однако суды при разрешении настоящего спора произвольно определили размер компенсации, разделив сумму вознаграждения по лицензионному договору на 12 месяцев,

способом, не предусмотренным ни подпунктом 2 пункта 4 статьи 1515 ГК РФ, ни подпунктом 1 пункта 4 статьи 1515 ГК РФ, не мотивированно снизив размер компенсации ниже минимального предела, установленного законом.

Определение ВС РФ от 11.07.17 по делу № А53-22720/2016, Определение ВС РФ от 11.07.17 по делу № А53-22717/2016, Определение ВС РФ от 11.07.17 по делу № А53-22718/2016

Интеллектуальная собственность. Снижение компенсации за незаконное использование товарного знака ответчик Заявил ходатайство о снижении компенсации).

В материалах дела имеется отзыв предпринимателя (л.д. 52-63), в котором им заявляется о необходимости снижения размера компенсации ниже минимального предела, установленного законом.

Однако суды, в нарушение статей 65 и 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не дали оценку обоснованности и мотивированности данных доводов ответчика, при разрешении настоящего спора произвольно определили размер компенсации, разделив сумму вознаграждения по лицензионному договору на 12 месяцев, способом не предусмотренным ни подпунктом 2 пункта 4 статьи 1515 ГК РФ, ни подпунктом 1 пункта 4 статьи 1515 ГК РФ, не мотивированно снизив размер компенсации ниже минимального предела, установленного законом.

Определение ВС РФ от 11.07.17 по делу № А53-22719/2016