

# ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА ДЕКАБРЬ 2024 ГОДА

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

## ДЕЛО О ВСТУПЛЕНИИ В ДОГОВОР АРЕНДЫ РАССМОТРЯТ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ УЧАСТКА

### ИСТОРИЯ

Департамент городского имущества Москвы потребовал от ООО заключить соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка. Договор предусматривал множественность лиц на стороне арендатора. При этом сама компания зарегистрирована в Пензенской области.

### СУТЬ ИСКА

Департамент обратился в АСГМ с требованием обязать ООО «Западная» заключить соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции направили дело в Арбитражный суд Пензенской области по месту нахождения ответчика. Суды решили, что спор не относится к делам о правах на недвижимость и подлежит рассмотрению по общим правилам подсудности.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС указал: этот спор относится к делам о правах на недвижимость. Соглашение о вступлении в договор аренды требует госрегистрации. По закону такие дела рассматривают по месту нахождения недвижимости.

### ИТОГ

ВС отменил акты нижестоящих судов и направил дело в АСГМ для рассмотрения по существу.

Определение № 305-ЭС24-16233 от 17 декабря по делу № А40-27600/2024

## ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСНУЖД: КОМПЕНСАЦИЮ МОЖНО ВЗЫСКАТЬ ОТДЕЛЬНЫМ ИСКОМ

### ИСТОРИЯ

В 2022 году суд изъял у ИП земельный участок площадью 102 кв.м и здание площадью 40,9 кв.м для реконструкции автодороги. Суд установил размер компенсации — 8,6 млн руб. После этого здание снесли и построили транспортную развязку, но Министерство транспорта Московской области так и не выплатило компенсацию.

### СУТЬ ИСКА

Предприниматель обратилась в суд с иском о взыскании с Министерства установленной ранее компенсации за изъятое имущество.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция и апелляция удовлетворили иск. Суд округа отменил эти решения, посчитав, что происходит двойное взыскание, так как компенсацию нужно получать в рамках исполнительного производства по первому делу.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС указал: отсутствие акта передачи имущества не освобождает от выплаты компенсации. Не имеет значения, кто именно снес здание — цель изъятия достигнута, на участке построена развязка. Отказ в иске лишил бы собственника конституционной гарантии получить равноценное возмещение за изъятое имущество.

### ИТОГ

ВС отменил постановление окружного суда и оставил в силе решения первой инстанции и апелляции о взыскании 8,6 млн руб. компенсации.

Определение № 305-ЭС24-15351 от 23 декабря 2024 по делу № А41-74413/2022

## НЕЛЬЗЯ КУПИТЬ ВЕСЬ УЧАСТОК, ЕСЛИ НЕ ЗАВЕРШЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО ВСЕХ ОБЪЕКТОВ

### ИСТОРИЯ

Компания арендовала участок площадью для строительства промышленной базы в два этапа. После завершения первого этапа фирма попросила продать ей весь участок без торгов как собственнику зданий. Мэрия в этом отказала.

## СУТЬ ИСКА

Общество оспорило отказ мэрии предоставить в собственность весь земельный участок без проведения торгов и потребовала обязать мэрию заключить договор купли-продажи.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции поддержали требования компании. Они решили, что незавершение второго этапа строительства не мешает выкупить весь участок, поскольку компания владеет объектами недвижимости на нем.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС указал: нельзя приватизировать весь участок, если построены объекты только первого этапа. Право выкупа без торгов возникает после завершения строительства основного объекта. Площадь выкупаемой земли должна быть соразмерна площади построенных объектов.

## ИТОГ

ВС отменил акты нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение. Суду следует проверить, подтверждают ли документы общества право на выкуп участка.

Определение № [304-ЭС24-17140](#) от 25 декабря по делу № [А45-26765/2023](#)

АДМИНИСТРАТИВНАЯ КОЛЛЕГИЯ

## УСТАНОВИТЬ ПРАВО НА ЗЕМЛЮ МОЖНО И БЕЗ МЕЖЕВОГО ПЛАНА

## ИСТОРИЯ

В 1994-1999 годах предприятие по согласованию с администрацией Лазаревского района Сочи выделило Ш. участок для строительства жилого дома. На участке провели геодезические работы и согласовали границы, но в ЕГРН сведения о нем не внесли.

## СУТЬ ИСКА

Ш. оспорила отказы Росреестра внести сведения об участке в ЕГРН и зарегистрировать на него право собственности. Росреестр требовал документы о предоставлении участка до 2001 года и ответы от местных властей.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали в иске, поскольку не нашли документа о предоставлении земли и доказательств установления границ участка в законном порядке.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС указал: по закону участки для ИЖС, выделенные до 2001 года, считаются предоставленными в собственность. Право подтверждают любые документы того времени, в том числе утвержденные списки застройщиков.

А отсутствие межевого плана не мешает внести участок в ЕГРН — границы можно уточнить позже.

## ИТОГ

ВС признал отказы Росреестра незаконными и обязал повторно рассмотреть заявление о внесении сведений об участке в ЕГРН и регистрации права собственности.

Определение № 18-КАД24-68-К4 от 18 декабря

ГРАЖДАНСКАЯ КОЛЛЕГИЯ

# ПОДМЕНА ИСКА ДЛЯ ОБХОДА СРОКОВ ДАВНОСТИ НЕ ПРОЙДЕТ

## ИСТОРИЯ

В 1998 году общество, владея участком на праве постоянного пользования, заключило договор о строительстве малой гостиницы со спасательной станцией. Строительство велось по разрешению городской администрации, объект был принят госкомиссией в 2000 году. Часть помещений передали в собственность участникам долевого строительства.

## СУТЬ ИСКА

В 2022 году территориальное управление Росимущества потребовало снести здание, считая его самовольной постройкой, так как участок был в федеральной собственности и согласие на строительство должно было дать Минимущество РФ.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция отказала в иске, указав на законность строительства и добросовестность приобретателей помещений. Апелляция и кассация удовлетворили иск. Они признали здание самовольной постройкой и проигнорировали срок давности из-за якобы негативного характера иска.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд в определении по этому делу указал на несколько важных обстоятельств:

- Государство уже распорядилось участком, передав его ВДЦ «Смена»
- Учреждение имело право строить, получило разрешения и договор о строительстве не признан недействительным
- Нельзя подменять иск о сносе самовольной постройки негативным иском для обхода срока давности
- Апелляция не опровергла выводы первой инстанции о законности строительства

## ИТОГ

Отменены акты апелляции и кассации, дело направлено на новое рассмотрение.

Определение № 18-КГ24-325-К4 от 24 декабря

\*\*\*

Связаться с нами:  
[ask@zem-advokat.ru](mailto:ask@zem-advokat.ru)

Отраслевые новости,  
аналитика, практика:  
[Telegram-канал](#)  
[Подписка на рассылку](#)

