

# ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА МАЙ 2025 ГОДА

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

## ГАРАНТИЙНОЕ УДЕРЖАНИЕ ВЕРНУТ В СРОК, УКАЗАННЫЙ В ДОПСОГЛАШЕНИИ

### ИСТОРИЯ

В 2016 году фирмы заключили договор субподряда на выполнение работ по звукоизоляции технических помещений. Согласно договору, подрядчик производил оплату работ за вычетом 5% гарантийного удержания. Субподрядчик выполнил работы на сумму более 644 млн руб. В 2021 году стороны подписали допсоглашение, которое установило порядок возврата гарантийного удержания: 75% до конца 2021 года и 25% до 31 мая 2023 года. Но подрядчик вернул только 75% суммы.

### СУТЬ ИСКА

Субподрядчик обратился в суд, чтобы взыскать остаток гарантийного удержания в размере и проценты за пользование чужими денежными средствами.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали в удовлетворении иска, сославшись на то, что обязательство по выплате гарантийного удержания прекращено зачетом встречных требований. Ответчик заявил, что субподрядчик причинил ущерб и имел долг за поставку материалов.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС отменил решения нижестоящих судов, потому что они не дали надлежащей оценки допсоглашению, изменившему первоначальные условия договора о сроках возврата гарантийного удержания. Еще надо было разобраться в обоснованности требований ответчика о зачете и рассмотреть доводы истца о пропуске срока исковой давности по требованию ответчика, поскольку протоколы о недостатках составили в 2018 году, а зачет заявили только в 2022 году.

 ИТОГ

ВС вернул дело на новое рассмотрение, чтобы суд мог исправить все эти ошибки.

Определение № 305-ЭС25-1730 от 27 мая по делу № А40-298758/2023

## УСЛОВИЯ ДОГОВОРА, ЗАКЛЮЧЕННОГО НА ТОРГАХ, НЕЛЬЗЯ МЕНЯТЬ В ПОЛЬЗУ ПОБЕДИТЕЛЯ

 ИСТОРИЯ

ИП С. приобрел на торгах объекты недвижимости с одновременной арендой земельных участков у АО «Дом.РФ». По условиям договоров, заключенных в декабре 2021 года, установили конкретные размеры арендной платы и сроки аренды — 7 и 3 года соответственно для двух участков.

 СУТЬ ИСКА

Позднее предприниматель обратился в суд с требованием изменить условия договоров: установить срок аренды 49 лет и снизить арендную плату до размера земельного налога. Он сослался на несоответствие условий договоров земельному законодательству.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции удовлетворили требования предпринимателя, признав, что размер арендной платы для земельных участков, ограниченных в обороте, не должен превышать размер земельного налога, а срок аренды может составлять до 49 лет.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Изменение условий договоров, заключенных по результатам торгов, недопустимо. Договор по результатам торгов должен быть заключен на условиях, указанных в конкурсной и аукционной документации. Условия договора, заключенного на торгах, могут быть изменены, но только если это не влияет на условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

 ИТОГ

ВС отменил решения нижестоящих судов и отказал в удовлетворении иска.

Определение № 305-ЭС23-20462 от 4 июня по делу № А40-97355/2022

# ПЕРЕДАЧА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЛЕСНОГО УЧАСТКА ТРЕБУЕТ СОГЛАСИЯ АРЕНДОДАТЕЛЯ

## ⌚ ИСТОРИЯ

В 2017 году Департамент природных ресурсов и экологии ЯНАО передал в аренду лесной участок площадью около 41 га на 49 лет для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов. В июне 2022 года арендатор без согласия Департамента передал права и обязанности по договору другой фирме, о чем уведомил арендодателя постфактум. В июле 2022 года новый арендатор зарегистрировал право аренды в Росреестре.

## 💼 СУТЬ ИСКА

Департамент добивается недействительности договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды лесного участка и применения последствий недействительности сделки в виде возврата лесных участков первоначальному арендатору.

## 🏛️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали в удовлетворении иска. Они исходили из того, что к правоотношениям сторон подлежат применению положения п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ, согласно которым при аренде земельного участка на срок более пяти лет арендатор вправе передавать свои права и обязанности третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления.

## ⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС указал, что в отношениях аренды лесных участков нормы лесного законодательства имеют приоритет над положениями земельного законодательства. На момент заключения договора аренды действовал типовой договор, согласно которому арендатор обязан согласовать с арендодателем в письменной форме передачу прав и обязанностей по договору аренды лесного участка. Такое условие было включено в договор аренды. Это требование не зависит от постановки лесного участка на кадастровый учет.

## ☑ ИТОГ

ВС отменил постановления апелляции и кассации, оставил в силе решение суда первой инстанции.

Определение № 304-ЭС24-3145 от 3 июня по делу № А81-13540/2022

## РЕЕСТРОВАЯ ОШИБКА ДОЛЖНА ИСПРАВЛЯТЬСЯ БЕЗ НАРУШЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ

### ИСТОРИЯ И СУТЬ ИСКА

Граждане обратились в суд с иском об исправлении реестровой ошибки и установлении границ земельного участка площадью 480 кв. м, принадлежащего им на праве общей долевой собственности. Истцы указали, что при определении границ их участка выявлено пересечение с границами земельного участка, составляющего территорию Сочинского национального парка.

Первая инстанция назначила экспертизу, которая подтвердила наложение границ и предложила варианты исправления реестровой ошибки без уменьшения площади участка национального парка.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции посчитали, что требования истцов направлены на незаконное изъятие у государства земельного участка из состава земель ООПТ. Им отказали в заявленных требованиях.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд подчеркнул, что истцы не ставили вопрос о признании права собственности на земельный участок, их право никем не оспаривалось, а суд не установил действительные границы смежных земельных участков и не определил их должное положение на местности. Кроме того, суд признал заключение эксперта достоверным, но его выводы не учел и мотивов несогласия не привел, хотя варианты устранения реестровой ошибки, предложенные экспертом, не приводили к уменьшению фактической площади земельного участка национального парка.

Важно также, что не было представлено доказательств изъятия земельного участка из земель Сочинского национального парка, а право собственности истцов зарегистрировано в ЕГРН и никем не оспаривалось в судебном порядке.

## ☑ ИТОГ

ВС отменил все судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определение № 18-КГ25-114-К4 от 23 мая

## В ПРЕДЫДУЩИХ ВЫПУСКАХ...

Обзор позиций Верховного суда от Land Law Firm выходит ежемесячно на протяжении уже нескольких лет. Мы вручную отсматриваем сотни актов и стараемся найти самые важные из них, чтобы как можно скорее рассказать о них вам.

Предыдущие выпуски обзора всегда доступны на сайте Land Law Firm в разделе «Аналитика».

\*\*\*

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

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

