

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

## НАРУШЕНИЕ ПРИВАТИЗАЦИИ НЕ ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОТМЕНЫ ДОБРОСОВЕСТНЫХ СДЕЛОК

### ⌚ ИСТОРИЯ

В 2007 году муниципальное образование «Морозовское городское поселение» внесло 51 объект недвижимости жилищно-коммунального хозяйства в уставный капитал ОАО «Единая энергетическая компания» («ЕЭК»). Впоследствии «ЕЭК» продало здание котельной и инженерные сети ООО «Флагман» по договорам от 22 августа 2007 и 2018 годов.

### 💼 СУТЬ ИСКА

Прокурор потребовал признать сделки ничтожными и обязать «Флагман» вернуть имущество. Основания: нарушение порядка приватизации имущества и отчуждение по заниженной цене без согласия муниципального образования.

### 🏛️ ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции удовлетворили иск. Суды указали: при приватизации не принимался прогнозный план, уставный капитал «ЕЭК» оплачен менее чем на 50%, сделки являются крупными и совершены без согласия администрации, стоимость имущества занижена в 13,5 раз.

### ⚖️ ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС подчеркнул: нарушение порядка приватизации не может выступать самостоятельным основанием для применения последствий недействительности сделок по дальнейшему отчуждению имущества добросовестным участникам оборота. Лицо, полагающееся на данные государственного реестра недвижимости, предполагается добросовестным.

Суды не установили, что «Флагман» знал о нарушениях при приватизации. Право собственности «ЕЭК» на объекты зарегистрировано в 2007-м и никем не оспаривалось. Порядок принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества определяется органами местного самоуправления самостоятельно. Кроме того, истец с очевидностью пропустил срок исковой давности — сделки совершены в 2007-2018 годах, а иск основан на результатах проверки 2023 года.

## ИТОГ

ВС отменил судебные акты и отказал в удовлетворении иска прокурора.

Определение № 307-ЭС24-22235 от 22 апреля по делу № А56-85715/2023

# ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ОПЛАЧИВАЮТ ПО ПОЛНОЙ ПЛОЩАДИ

## ИСТОРИЯ

ООО «УютСервис Групп» управляет многоквартирным домом в Казани. ООО «Карамай» владеет нежилыми помещениями общей площадью 925 кв. м. в этом доме. Эксперт установил, что помещения состоят из встроенной (481 кв.м) и пристроенной частей (604 кв.м). Между сторонами действует договор управления от 1 января 2018 г.

## СУТЬ ИСКА

Управляющая компания требовала взыскать с «Карамай» 284 097 руб. долга за содержание общего имущества многоквартирного дома за период с января по октябрь 2022 года.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суд первой инстанции удовлетворил иск полностью, указав: помещения являются встроенно-пристроенными к многоквартирному дому, их расположение предусмотрено типовым проектом, они составляют единый объект с домом.

Апелляция изменила решение и взыскала только 119 964 руб. Суд указал: пристроенная часть может эксплуатироваться отдельно от встроенной, поэтому собственник должен оплачивать содержание общего имущества только пропорционально площади встроенной части (481 кв.м). Кассация согласилась с апелляцией.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС подчеркнул: собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание общего имущества пропорционально площади всего принадлежащего ему помещения, независимо от того, пользуется ли он общим имуществом.

Согласно ЕГРН спорные помещения расположены в многоквартирном доме, а не являются самостоятельными строениями. Встроенная и пристроенная части создавались с домом как единый объект, расположены на одном земельном участке и имеют один адрес. Правовой режим оплаты застроенную и пристроенную части единого помещения не может различаться.

## ИТОГ

ВС оставил в силе решение суда первой инстанции.

Определение № 306-ЭС24-22309 от 1 апреля по делу № А65-2114/2023

## ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ АРЕНДЫ БЕЗ ТОРГОВ: КОГДА ЭТО ДОПУСТИМО

### ИСТОРИЯ

В 2006 году Алуштинский городской совет Крыма и ИП Б. заключили договор аренды земельного участка для размещения павильона-кафе с летней площадкой сроком на 49 лет. В 2017 году в порядке переоформления администрация Алушты и Б. заключили новый договор аренды до 2057 года. А уже в 2018 году Б. передал все права и обязанности арендатора другому предпринимателю

### СУТЬ ИСКА

Прокурор добивался признания договора недействительным. Он предложил обязать ИП вернуть земельный участок администрации. Основание: размещение нестационарного торгового объекта должно осуществляться без предоставления участка в аренду на основании соответствующей схемы. При отсутствии капитальных строений предоставление участка в аренду возможно только по результатам конкурса.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Апелляция и кассация удовлетворили иск. Суды указали: договор заключен с нарушением закона, поскольку размещение нестационарного торгового объекта должно осуществляться на основании схемы без предоставления земельного участка в аренду. Срок исковой давности суды признали соблюденным.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Договор заключен в порядке переоформления арендного соглашения, действовавшего с 2006 года в соответствии с законодательством Украины. Согласно закону от 2014 года, орган местного самоуправления обязан заключить договор аренды в отношении земельного участка, если договор аренды заключен и зарегистрирован до вступления в силу ФКЗ о принятии Крыма в состав РФ.

Кроме того, прокурор пропустил срок исковой давности. Договор заключен в 2017 году, а муниципальному образованию было известно о цели предоставления участка не позднее 2015 года.

## ИТОГ

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

Определение № 310-ЭС24-15921 от 1 апреля по делу № А83-17003/2023

## ЛИЦЕНЗИЯ НЕДРОПОЛЬЗОВАТЕЛЯ НЕ ГАРАНТИРУЕТ ПОЛУЧЕНИЕ УЧАСТКА

### ИСТОРИЯ

ООО «Серебрянский цементный завод» владеет лицензиями на добычу известняков и глин на Серебрянском и Октябрьском месторождениях в Рязанской области. В 2022 году завод обратился с ходатайством об изъятии земельного участка, принадлежащего предпринимателю П. на праве собственности. Участок относится к землям сельскохозяйственного назначения.

### СУТЬ ИСКА

Предприниматель обратилась в суд с требованием признать незаконным и отменить распоряжение Правительства Рязанской области об изъятии её земельных участков для государственных нужд по ходатайству недропользователя.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали в удовлетворении заявления. Суды указали: завод имеет действующие лицензии на недропользование, необходимость обоснования изъятия иными обстоятельствами помимо факта наличия лицензии законом не предусмотрена. Суды отклонили ходатайство о проведении землеустроительной экспертизы, посчитав её результаты не влияющими на оценку законности распоряжения.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС указал: само по себе наличие действующей лицензии на добычу полезных ископаемых не может являться единственным и безусловным основанием для изъятия земли у собственников. Должна доказываться государственная нужда в изъятии. Суд подчеркнул особую ценность сельскохозяйственных земель и необходимость соблюдения баланса публичных и частных интересов. Правительство не доказало обстоятельства, послужившие основанием для издания распоряжения об изъятии.

 ИТОГ

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

Определение № 310-ЭС24-22890 от 22 апреля по делу № А54-1090/2023

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН НЕ ГАРАНТИРУЕТ ПРАВО НА ЗАСТРОЙКУ

 ИСТОРИЯ

«Дельта-стройсервис» арендовал у департамента имущества Сочи земельный участок для строительства многоквартирного дома с блоком обслуживания и автостоянкой. Компания получила градостроительный план в 2019 году, который разрешал застройку высотой до 36 метров.

Но когда в ноябре 2022 года застройщик запросил разрешение на строительство, администрация отказалась. Чиновники сослались на новый запрет капитального строительства в Сочи, за исключением индивидуальных домов, садовых домиков и объектов по госконтрактам. Также власти указали на расположение участка в зоне малоэтажной застройки до пяти этажей.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Арбитражные суды трех инстанций признали отказ незаконным. Они решили, что застройщик не обязан соблюдать требования муниципального акта, принятого через два года после согласования плана. В жалобе в Верховный суд администрация настаивает на своем праве проверять соответствие проекта действующим нормам на момент выдачи разрешения.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отменил решения трех инстанций, поддержавших застройщика. Суд указал: при выдаче разрешений на строительство нужно учитывать не только интересы застройщиков, но и необходимость создания комфортной городской среды.

Суд подчеркнул особый статус Сочи как курорта федерального значения. По мнению ВС, строительство девятиэтажного дома без надлежащей социальной инфраструктуры нарушит права будущих жильцов. При этом «Дельта-стройсервис» как профессиональный участник рынка должен учитывать изменения градостроительных норм при подготовке проектной документации.

 ИТОГ

С этими разъяснениями ВС вернул дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Определение № 308-ЭС24-20719 от 17 апреля по делу № А32-53202/2023

АДМИНИСТРАТИВНАЯ КОЛЛЕГИЯ

## УВЕЛИЧЕНИЕ ПЛОЩАДИ УЧАСТКА В ПРЕДЕЛАХ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА НЕ ПРЕПЯТСТВУЕТ УЧЕТУ

 ИСТОРИЯ

К. владеет на праве общей долевой собственности земельным участком площадью 935 кв. м для индивидуального жилищного строительства. Участок внесен в ЕГРН в 2003 году со статусом «актуальные, ранее учтённые». В 2023 году собственник обратился в Управление Росреестра по Московской области с межевым планом для уточнения местоположения границ участка, согласно которому площадь увеличилась до 1156 кв. м. В регистрации ему отказали.

## СУТЬ ИСКА

К. обратился в суд и потребовал обязать управление Росреестра зарегистрировать увеличение площади.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция удовлетворила иск. Минимальный размер земельного участка не превышен, существование границ на местности более 15 лет подтверждено кадастровым инженером.

Апелляционная и кассационная инстанции отменили решение, указав: в межевом плане не указана причина изменения площади, не приведено обоснование местоположения уточнённых границ, кадастровый инженер не учёл постановление администрации 2001 года об утверждении границ участка площадью 935 кв. м.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

При уточнении границ земельного участка, существующих на местности 15 лет и более, увеличение площади в пределах минимального размера (500 кв. м) не является основанием для отказа. Кадастровый инженер представил обоснование фактического использования участка в уточнённых границах. Вывод судов о недостатках межевого плана не основан на нормах действующего законодательства.

## ИТОГ

ВС отменил определения апелляционной и кассационной инстанций, оставил в силе решение суда первой инстанции.

Определение № 4-КАД25-4-К1 от 16 апреля

\*\*\*

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

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

