

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

МОЛЧАНИЕ АРЕНДАТОРА НЕ ОСВОБОЖДАЕТ ОТ ДОКАЗЫВАНИЯ

ИСТОРИЯ

Арендатор занимал нежилое здание в Московской области. В декабре 2022 года арендодатель провел осмотр объекта и составил акт о недостатках, который включал 1584 пункта работ по текущему ремонту. Арендатор получил акт в мае 2023 года, но не направил возражения в установленный договором 10-дневный срок.

СУТЬ СПОРА

Арендодатель обратился в суд с требованием обязать арендатора выполнить текущий ремонт здания по всем позициям акта в течение 14 дней после вступления решения в силу. На случай неисполнения истец потребовал взыскивать судебную неустойку в размере 1% от стоимости работ (585 000 руб.) за каждый день просрочки.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Арбитражный суд Московской области удовлетворил иск полностью. Суд посчитал, что раз арендатор не направил возражения на акт в срок, все указанные в нем недостатки считаются принятыми и подлежат устраниению.

Апелляция назначила судебную экспертизу. Эксперты установили, что только часть работ относится к текущему ремонту (на сумму 16,7 млн руб.), основная причина недостатков — естественный износ, некоторые дефекты уже устранены. Суд изменил решение: обязал устранить только недостатки, относящиеся к текущему ремонту, установил срок четыре месяца и снизил неустойку до 5 000 руб. в день.

Кассация отменила апелляцию и вернулась к первоначальному решению. Суд указал, что стороны договором согласовали последствия непредставления возражений — недостатки считаются принятыми.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суд первой инстанции и кассация ошиблись. Отсутствие возражений арендатора не освобождает суд от проверки, действительно ли указанные в акте недостатки относятся к текущему ремонту. В материалах дела нет доказательств уведомления арендатора за два дня до осмотра, как требует договор. Суд не установил, относятся ли все 1584 позиции к обязанностям арендатора или часть из них — к капитальному ремонту, который должен проводить арендодатель. Апелляция правомерно назначила экспертизу и на ее основании выделила только те работы, которые действительно являются текущим ремонтом. А срок исполнения в четыре месяца и неустойка в 5 000 руб. в день соразмерны и справедливы.

ИТОГ

ВС оставил в силе решение апелляции. Арендатор обязан устраниТЬ только те недостатки, которые эксперты отнесли к текущему ремонту.

Определение № 305-ЭС25-7717 от 23 октября по делу № А41-73017/2023

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ СПОРЫ

ОТМЕНА РАСПОРЯЖЕНИЯ 1993 ГОДА НЕ ЛИШАЕТ ПРАВА НА УЧАСТОК

ИСТОРИЯ

В 1993 году администрация предоставила В. участок площадью 1500 кв.м. в бессрочное пользование для ИЖС. В 2005 году женщина построила на нем жилой дом. Но в 2012 году суд отказал ей в предоставлении участка в собственность — выяснилось, что он расположен на землях лесного фонда. В 2018 году администрация Междуреченского городского округа отменила распоряжение 1993 года о предоставлении участков. А в 2023 году Росреестр отказал в регистрации права собственности на участок.

СУТЬ ИСКА

В. обратилась в суд с требованием признать незаконными уведомление Росреестра об отказе в регистрации и постановление администрации об отмене распоряжения 1993 года, а также обязать Росреестр зарегистрировать ее право собственности на земельный участок.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

отказали в иске. Суды указали, что земельный участок относится к землям лесного фонда, является собственностью Российской Федерации и не мог быть передан в бесцрочное пользование для ИЖС. Поэтому и отмена распоряжения не могла нарушить ничьих прав.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Нижестоящие суды не учли несколько принципиальных моментов. Во-первых, у В. есть право переоформить право бесцрочного пользование в собственность. Во-вторых, местные власти не могут произвольно отменять свои постановления, послужившие основанием для возникновения гражданских прав и обязанностей. Администрация должна обосновать необходимость отмены, указав на несоответствие ранее принятого решения нормам права, законной цели и фактическим обстоятельствам. Постановление 2018 года вынесено произвольно, без такого обоснования. Такой акт нельзя отменить в порядке самоконтроля. А еще нахождение участка на землях лесного фонда не мешает переоформлению права постоянного пользования на право собственности.

 ИТОГ

ВС признал незаконными постановление администрации об отмене распоряжения 1993 года и уведомление Росреестра об отказе в регистрации.

Определение № 81-КАД25-3-К8 от 8 октября

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ВАЖНЕЕ ГРАНИЦ АРЕНДОВАННОГО УЧАСТКА

 ИСТОРИЯ

Собственница гаражного бокса площадью 16,3 кв.м (построен в 1967 году) с 2003 года арендует земельный участок площадью 30 кв.м под эксплуатацию гаража. Договор аренды на 5 лет автоматически возобновился на неопределенный срок. В 2022 году Департамент городского имущества Москвы отказал в предварительном согласовании предоставления участка в собственность — границы участка не соответствовали проекту межевания территории, утвержденному в 2017 году.

Департамент предложил сформировать новый участок в габаритах гаража — 16,3 кв.м.

СУТЬ СПОРА

Собственница потребовала признать отказ незаконным и обязать Департамент принять решение о предоставления участка площадью 30 кв.м в собственность.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция отказалась в иске. Апелляция отменила решение и удовлетворила иск, обязав Департамент повторно рассмотреть заявление. Кассация отменила апелляцию и оставила в силе решение первой инстанции.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Федеральное законодательство позволяет Москве устанавливать особенности предоставления участков под гаражи. Приказ Департамента № 214 установил основание для отказа — несоответствие границ испрашиваемого участка утвержденному проекту межевания. Поэтому отказ департамента правомерен, но собственница не лишена возможности обратиться за предоставлением участка под гаражом меньшей площади.

ИТОГ

ВС отказал в жалобе и оставил определение кассации в силе.

Определение № 5-КАД25-51-К2 от 22 октября

ГРАЖДАНСКИЕ СПОРЫ

ПЛАТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ ВРИ ТРЕБУЕТ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО СОГЛАСИЯ

ИСТОРИЯ

Собственник земельного участка с ВРИ «земельная доля при домовладении» в 2019 году получил уведомление Росреестра об изменении ВРИ на «для индивидуального жилищного строительства». Минимущество в 2020 году направило уведомление о необходимости заплатить за изменение ВРИ. Собственник не заплатил.

СУТЬ СПОРА

Министерство в судебном порядке потребовало уплатить 451 000 руб. за изменение вида разрешенного использования.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции удовлетворили иск. Суды указали, что ответчик не оспаривал факт подачи заявления об изменении ВРИ, на основании которого внесли изменения в ЕГРН. Раз ответчик добровольно избрал процедуру изменения ВРИ, с него подлежит взысканию соответствующая плата. Доводы о неправильном расчете отклонили — кадастровая стоимость на дату обращения составляла 0 руб., собственник мог оспорить стоимость, но не воспользовался правом. Срок исковой давности не пропущен — просрочка началась в августе 2020 года, иск подан в июне 2023 года.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

По закону плату за изменение ВРИ необходимо внести до изменения, чтобы собственник мог решить — соглашаться или отказаться. Однако министерство изменило ВРИ без оплаты, а теперь требует деньги через суд. Суды не выяснили, имело ли место реальное изменение ВРИ или просто техническое приведение в соответствие с классификатором (за это плата не взимается).

Закон на момент обращения собственника предусматривал возврат к прежнему ВРИ при неуплате, а не принудительное взыскание. Расчет основан на кадастровой стоимости 0 рублей — законодательство не предусматривает такой стоимости, документов об ее установлении не представлено.

 ИТОГ

ВС отменил все судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в первую инстанцию.

Определение № 5-КГ25-95-К2 от 14 октября

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости,
аналитика, практика:

[Telegram-канал](#)
[Подписка на рассылку](#)



ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Районный суд удовлетворил иск — раз на участках стоят здания истца, он вправе выкупить землю для их обслуживания. Апелляция и кассация решение пересмотрели. Мораторий не нарушает права X. — он может продолжать арендовать землю, а после окончания моратория или изменения закона сможет выкупить участки.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС оставил акты без изменения. Характеристики участков очевидно демонстрируют, что земли подпадают под действие моратория.

Довод о праве выкупа как собственника зданий несостоятелен. Площадь испрашиваемых участков несоразмерна потребностям эксплуатации имеющихся зданий, которые еще и очевидно не используются по назначению. Мораторий обеспечивает баланс интересов — собственник не лишен возможности использовать землю на праве аренды.

ИТОГ

Региональный мораторий на приватизацию сельхозземель законен и не нарушает прав собственника зданий.

Определение № 21-КАД25-2-К5 от 10 сентября

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

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

