

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

## ПЕРЕСМОТР АРХИВНОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕ ВЛЕЧЕТ ВОЗВРАТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### ИСТОРИЯ

В июне 2023 года Кемеровский областной суд по иску компании установил архивную кадастровую стоимость участка в размере 5,36 млрд руб. на период с 2018 года до 1 января 2023 года.

### СУТЬ СПОРА

Общество потребовало перерасчета арендной платы и возврата 624 млн руб. за 2020-2022 годы. неосновательного обогащения. Истец рассчитал арендную плату исходя из кадастровой стоимости, установленной судом общей юрисдикции.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Удовлетворили иск. Арендатор вправе требовать перерасчета за период 2020-2022 годов и возврата излишне внесенной платы как неосновательного обогащения, подчеркнули суды.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Измененная кадастровая стоимость применяется с 1 января года подачи заявления о пересмотре, но не влечет изменения арендной платы за прошлые периоды. Понятия «период действия» и «период применения» кадастровой стоимости не тождественны. Правомерно внесенная арендатором плата, рассчитанная по действовавшей на момент оплаты стоимости, не является неосновательным обогащением арендодателя.

Ретроспективный пересмотр арендной платы недоступен, подчеркнул ВС.

 ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение в суд первой инстанции

Определение № 304-ЭС25-3418 от 27 ноября по делу № А27-22862/2023

## УБЫТКИ ПО НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОМУ КОНТРАКТУ: ПРАВИЛА ВЗЫСКАНИЯ

 ИСТОРИЯ

Фирма заключила муниципальный контракт на берегоукрепление озера Байкал. Для обеспечения контракта подрядчик получил банковскую гарантию, но к работам так и не приступило — заказчик не получил разрешение на строительство и не предоставил земельные участки. В 2020 году суд по иску прокурора признал контракт недействительным. Банк взыскал с подрядчика 8,7 млн руб. задолженности по гарантии.

 СУТЬ ИСКА

Подрядчик требовал взыскать с заказчика 13,6 млн руб. убытков: 4,8 млн руб. вознаграждения банку за грантию и 8,7 млн руб. взысканной задолженности.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции удовлетворили иск. Суды сочли непредоставление разрешений и участков нарушением обязательств по контракту.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Основания для признания сделки недействительной и для прекращения обязательств имеют различную правовую природу. Недействительная сделка не влечет юридических последствий с момента совершения. Также неправомерно применение ст. 393 ГК о возмещении убытков при ненадлежащем исполнении к недействительной сделке.

Суды не проверили добросовестность сторон, не установили форму и степень вины каждой, не выяснили, мог ли подрядчик знать об основаниях недействительности.

 ИТОГ

Спор вернули на новое рассмотрение.

Определение № 302-ЭС25-6617 от 27 ноября по делу № А19-15165/2024

## ПРОПУСК СРОКА — НЕ ПОМЕХА ЗАЩИТЕ ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСОВ

### ИСТОРИЯ

В 2008 году Деплесхоз изготовил планы лесных участков Самарского лесничества, входящих в лесной фонд РФ. Управление Росреестра зарегистрировало право собственности Российской Федерации на эти участки. Но региональное Минимущества оспорило действия Департамента. В марте 2009 года апелляция удовлетворила требования полностью, посчитав участки землями населенных пунктов. На основании этого постановления лесные участки вышли из федеральной собственности и впоследствии передали в частную собственность, в том числе бывшему председателю апелляционного суда.

### СУТЬ СПОРА

Через 15 лет прокуратура провела проверку и выявила незаконное изменение правового режима земель лесного фонда. Решение по делу оспорили в кассации, а затем и в ВС.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суд округа дважды отказал в восстановлении срока и прекратил производство. Суд указал: заявители при достаточной осмотрительности могли узнать о нарушении задолго до подачи представления и жалобы из общедоступных источников.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Лесной фонд — публичное достояние народа России и федеральная собственность особого рода. Рассмотрение дела без участия РФ в лице Рослесхоза нарушило принцип открытости судопроизводства и лишило РФ права на судебную защиту.

Формальное применение норм о давности поощряет противоправную деятельность и не должно препятствовать исправлению судебной ошибки, которая повлекла нарушения интересов государства и общества.

### ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение для оценки законности постановления апелляции 2009 года и решения вопроса о восстановлении процессуального срока.

Определение № 306-ЭС25-1133 от 4 декабря по делу № А55-15555/2008

## СНОС НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ВОЗВРАТЕ АРЕНДОВАННОГО УЧАСТКА

### ИСТОРИЯ

В 2017 году фирма заключила договор аренды участка для строительства склада сроком до августа 2021 года. Компания получила разрешение на строительство, возвела трансформаторную подстанцию, водопровод, фундамент. Но из-за экономических трудностей изменила параметры проекта и к 2023 году завершила только строительство здания склада площадью 35,6 кв. м. После прекращения срока действия договора арендодатель потребовал освободить участок от всех сооружений.

### СУТЬ СПОРА

Департамент требовал обязать общество вернуть участок и освободить его от забора, подстанции, контейнеров, фундамента, здания склада и мусора.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суд первой инстанции отказал в иске: ст. 622 ГК о возврате арендованного имущества не служит основанием для сноса объектов недвижимости. Апелляция и кассация отменили решение и обязали общество освободить участок, указав на обязанность вернуть участок в первоначальном состоянии.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Государственная регистрация не является обязательным условием для признания вещи недвижимостью. Статья 622 ГК не может служить основанием для освобождения публичного участка от возведенного объекта недвижимости.

Вопрос о сносе самовольной постройки разрешается по ст. 222 ГК. Иск о фактическом сносе объекта не подлежит рассмотрению под видом требования о возврате участка.

### ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение для исследования статуса строений и определения применимых норм права.

Определение № 303-ЭС25-6975 от 4 декабря по делу № А37-2657/2023

## БЕРЕГ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ В СОБСТВЕННОСТИ ДАЖЕ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПОКУПАТЕЛЯ

### ИСТОРИЯ

Жительница Московской области в 2013 году купила земельные участки. В августе 2022 года прокуратура узнала: участки расположены в границах береговой полосы, прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны Клязьминского водохранилища.

### СУТЬ СПОРА

Прокурор в интересах РФ и неопределенного круга лиц требовал истребовать участки из незаконного владения с внесением в ЕГРН записи о прекращении права собственности.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суд первой инстанции удовлетворил иск: участки сформированы в нарушение законодательства, в их границы включены части береговой полосы. Апелляция и кассация отменили решение и отказали в иске, указав: на момент приобретения ограничений не было, право продавца подтверждено регистрацией, ответчица — добросовестный приобретатель, а срок давности пропущен.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС напомнил приватизация земельных участков в пределах береговой полосы недопустима. Формирование участков за счет земель береговой полосы противоречит водному законодательству и нарушает конституционное право на благоприятную окружающую среду. Нарушение выявили в августе 2022 года, в суд обратились в декабре 2022 года — срок давности не пропущен. Добросовестность приобретения не является основанием для отказа в истребовании земель, передача которых в частную собственность не допускается.

### ИТОГ

Земельные участки истребовали из незаконного владения. Собственница осталась ни с чем.

Определение № 4-КГПР25-48-К1 от 18 ноября

## БЕСПЛАТНАЯ ПРИВАТИЗАЦИЯ УЧАСТКА ПОД ЗДАНИЯМИ

### ИСТОРИЯ

В октябре 2016 года истец договор аренды земельного участка площадью 404 кв. м, на котором расположен его дом, сроком до февраля 2024 года. Истец неоднократно обращался к администрации о предоставлении участка в собственность бесплатно, но получал отказы.

### СУТЬ СПОРА

Истец требовал признать за ним право собственности на земельный участок площадью 404 кв. м под жилым домом.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция удовлетворила иск, апелляция и кассация отказали. Проверочные суды согласились: на участке находятся два объекта блокированной застройки, часть одного из которых не на этом участке, имеется спор о признании построек самовольными, поэтому требования преждевременны.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Наличие на участке иных строений, в том числе по поводу которых возник спор о признании их самовольными, само по себе препятствием для признания собственности на участок не является. Приобретение участка в собственность не препятствует разрешению спора о признании самовольными построек, возведенных с нарушениями.

### ИТОГ

За истцом признали право собственности на земельный участок.

Определение № 127-КГ25-34-К4 от 11 ноября

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ СПОРЫ

## ЛЕС В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

### ИСТОРИЯ

Фирма оспорила генплан, который по ее мнению приняли с нарушением процедуры — проект не согласовали с Рослесхозом в части включения земель лесного фонда в границы населенных пунктов.

 **ПОЗИЦИЯ СУДОВ**

Отказали в иске. Генплан приняли правильно, с соблюдением процедуры. Общество не наделено полномочиями представлять интересы неопределенного круга лиц.

 **ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА**

Орган местного самоуправления не вправе утвердить проект без положительного заключения Рослесхоза. Нормы Градостроительного кодекса не могут рассматриваться как основание для утверждения Генплана без согласования с Рослесхозом, когда такое согласование требуется в силу прямого указания закона.

 **ИТОГ**

ВС отменил все судебные акты и направил дело на новое рассмотрение с привлечением представителей Рослесхоза.

Определение № 64-КАД25-7-К9 от 5 ноября

## КАК ПРАВИЛЬНО ОПРЕДЕЛИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ СЕЛЬХОЗЗЕМЕЛЬ

 **ИСТОРИЯ**

Собственник обратился в Центр кадастровой оценки с заявлением об исправлении ошибки — его земельные участки сельхозназначения отнесли к производственному сегменту, хотя они являются сельхозугодьями — пашнями и сенокосами.

 **ПОЗИЦИЯ СУДОВ**

Областной суд встал на сторону собственника, обязал повторно рассмотреть заявление и исправить ошибку при определении кадастровой стоимости земельных участков.

А вот апелляция и кассация решили, что кадастровую стоимость определили правильно — по Правилам землепользования участки входили в производственную зону П1, исключаящую отнесение к сельхозугодьям с возможностью растениеводства.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

При определении кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельхозугодья, обязательно учитывают вид угодий. Кадастровую стоимость участков с угодьями «пашня» определяют методом капитализации земельной ренты.

Центр определил стоимость исходя из вхождения участков в производственную зону П1. Но документы подтверждали, что участки согласно проекту землеустройства 1993 года являются сельхозугодьями — пашнями и сенокосами. Вид угодий Центр не учитывал.

## ИТОГ

ВС отменил судебные акты апелляции и кассации, подтвердил решение первой инстанции. Кадастровую стоимость участков пересмотрят.

Определение № 35-КАД25-6-К2 от 5 ноября

## 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](#)

