

ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА ЯНВАРЬ И ФЕВРАЛЬ 2026 ГОДА

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ В ПАРКЕ: ООПТ ТРЕБУЕТ УЧАСТИЯ РЕГИОНА

ИСТОРИЯ

Администрация и предприниматель договорились распределить доли в праве собственности на реконструированный объект пропорционально вложениям. Предприниматель выполнил работы, но администрация не стала оформлять доли.

СУТЬ СПОРА

Предприниматель потребовал определить доли в незавершенном строительстве объекте: 9/10 — за ним, 1/10 — за муниципалитетом.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции удовлетворили иск. Суды установили, что воля сторон в заключенных договорах направлена на возникновение общей долевой собственности, и отклонили доводы о создании на территории парка ООПТ как не имеющие правового значения.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Спорный объект расположен в границах ООПТ регионального значения — природного парка «Первомайский парк», на территории которого действует специальный режим хозяйственной деятельности. Суды не привлекли к делу Правительство Курской области, которое уполномочено на организацию, охрану и использование ООПТ в регионе. Это существенное нарушение норм процессуального права.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение.

Определение № 305-ЭС25-7071 от 2 февраля по делу № А41-48345/2021

ВОСЕМЬ ЛЕТ ПРОСРОЧКИ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ УЧАСТКА

ИСТОРИЯ

В 2015 году фирма обратилась в Департамент имущественных отношений с заявлением о выкупе сельхозучастка. Стороны не договорились о цене, и суд в 2016 году урегулировал разногласия, установив выкупную стоимость в размере 349 630 руб. Договор обязывал покупателя оплатить всю сумму в течение 20 дней. Вместо этого общество перечислило 5 000 руб. и замолчало на восемь лет. Только в октябре 2024 года — после того как Департамент потребовал расторжения — компания внесла остаток и доплатила неустойку.

СУТЬ СПОРА

Департамент потребовал расторгнуть договор купли-продажи из-за существенного нарушения покупателем условий об оплате.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция и кассация отказали в иске. Суды сочли, что покупатель устранил нарушение до подачи иска, а Департамент восемь лет не предпринимал мер по взысканию долга — значит, сам вел себя пассивно и не вправе требовать расторжения.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Неоплата в установленный срок — существенное нарушение договора купли-продажи. За восемь лет участок включили в границы населенного пункта, его кадастровая стоимость выросла в 30 раз — с 349 тыс. до 10,7 млн руб. Договор не предусматривал ни частичной оплаты, ни права покупателя затягивать исполнение. Ожидание платежа со стороны публичного продавца — не злоупотребление правом. Поведение покупателя, который не платил восемь лет, а внес деньги лишь после требования о расторжении, — недобросовестное осуществление гражданских прав. При этом расторжение договора не лишает общество возможности заново обратиться за выкупом участка, но уже по актуальной цене.

ИТОГ

ВС отменил постановление кассации и оставил в силе постановление апелляции, расторгнувшей договор.

Определение № 304-ЭС25-10106 от 11 февраля по делу № А70-23398/2024

НОВЫЕ ПРАВИЛА ПО АРЕНДЕ ПРИМЕНЯЮТ С ДАТЫ УВЕДОМЛЕНИЯ, А НЕ С ДАТЫ ЗАСТРОЙКИ

ИСТОРИЯ

В 2014 году общество арендовало у Росимущества федеральный участок площадью 28,4 га в Подмосковье — под строительство жилых и торговых объектов сроком до 2052 года. Арендную плату рассчитали по рыночной оценке права аренды. В 2016 году арендодатель уведомил арендатора об увеличении годовой платы до 96,9 млн руб. на основании нового отчета об оценке. До завершения строительства в 2019 году суды в других делах установили, что плата должна составлять 2% от кадастровой стоимости. После ввода зданий арендодатель вернулся к расчету по рыночной оценке.

СУТЬ СПОРА

Росимущество потребовало взыскать задолженность за 2022–2023 годы — около 70 млн руб. Арендатор подал встречный иск: с 21 февраля 2023 года плату следует считать как 3% от кадастровой стоимости на основании постановления Правительства № 191, отменившего расчет по рыночной оценке.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отсчитали пятилетний срок действия рыночной оценки не от уведомления 2016 года, а от момента застройки участка в ноябре 2019 года. Перерасчет по новым правилам, по мнению судов, возможен только с ноября 2024 года.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Арендная плата за федеральную землю — регулируемая цена. Пятилетний срок по постановлению № 191 считают с даты установления арендной платы арендодателем, а не с момента ее фактического применения. Рыночная стоимость со временем перестает быть достоверной вне зависимости от того, применяли ее в расчетах или нет. Плату установили в 2016 году, пять лет истекли в 2021 году — задолго до спорного периода.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение.

Определение № 305-ЭС25-8281 от 4 марта по делу № А40-117873/2023

СТРОИТЬ БЕЗ ПРАВА НА СТРОИТЕЛЬСТВО НЕЛЬЗЯ ДАЖЕ С РАЗРЕШЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ

ИСТОРИЯ

В 2011 году администрация предоставила гражданину участок площадью 2 га из земель сельскохозяйственного назначения — для организации сельхозярмарки. Участок выделили без торгов, по процедуре для целей, не связанных со строительством. Права аренды несколько раз переуступили. В 2020 году новый арендатор получил от администрации разрешение на строительство двухэтажного здания ярмарки площадью 1 340 кв. м, в 2021 году — разрешение на ввод. Затем выкупил участок, разделил его и инициировал изменение генплана и перевод земли в другую категорию.

СУТЬ СПОРА

Комитет по управлению госимуществом потребовал признать незаконными разрешения на строительство и на ввод объекта.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали. Первая инстанция сочла, что зона допускала строительство, а договор аренды прямого запрета не содержал. Апелляция и кассация указали на ненадлежащий способ защиты.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Участок предоставили для организации ярмарки как временного объекта торговли, а не для капитального строительства. Администрация выдала разрешение без правоустанавливающего документа на строительство. Несоблюдение конкурентных процедур нарушает публичные интересы. Оценка законности разрешений в рамках этого спора определяет дальнейшую судьбу и здания, и участка.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение.

Определение № 306-ЭС25-10127 от 11 марта по делу № А12-9275/2024

РЕКОНСТРУКЦИЮ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ МОГУТ ЛЕГАЛИЗОВАТЬ

ИСТОРИЯ

В 2021 году предприниматель приобрела трехэтажное нежилое здание 1959 года постройки площадью 737 кв. м. Часть строений находилась в аварийном состоянии. Собственница уведомила администрацию и демонтировала три из пяти литеров. На участке остался одноэтажный объект площадью 253,9 кв. м. Администрация отказала в выдаче разрешения на ввод — разрешение на реконструкцию не оформляли.

СУТЬ СПОРА

Собственница просила сохранить здание в реконструированном виде, потому что не имела иного способа легализовать объект.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция удовлетворила иск: экспертиза подтвердила безопасность здания. Апелляция и кассация отказали — нет разрешения на реконструкцию, за ним не обращались, отказ не оспорили.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Отсутствие разрешения на строительство или ввод — не безусловное основание для отказа, если нет иных препятствий к легализации и не установлено злоупотребление правом. Для иска о признании права на самовольную постройку предварительное оспаривание отказа не требуется. Однако суды не проверили соответствие объекта градостроительным регламентам и требованиям о целевом использовании участка.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение в апелляцию — суду придется разобраться, насколько реконструкция соответствует нормам и достойна сохранения.

Определение № 18-КГ25-437-К4 от 27 января

КОНСТРУКЦИЯ НА ФАСАДЕ МКД: СУД ОБЯЗАН РАЗГРАНИЧИТЬ РЕКЛАМУ И ВЫВЕСКУ

ИСТОРИЯ

Управляющая компания МКД в Анапе обратилась с иском к собственнику нежилых помещений в цокольном этаже. Ответчик без согласования с жильцами разместил на стене дома конструкцию «Тренажерный зал спа салон красоты «Подийум» Wellness Fitness». Истец утверждал, что конструкция портит фасад и мешает содержанию дома.

СУТЬ СПОРА

Управляющая компания потребовала демонтировать конструкцию и восстановить стену.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали: конструкция носит информационный характер, оповещает о местонахождении организации и рекламой не является. Нарушение прав жильцов не доказано.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Фасад — общее имущество собственников МКД. Рекламу на нем размещают только с согласия общего собрания. Информационную вывеску собственник помещения вправе разместить самостоятельно, но ее содержание строго ограничено: наименование, адрес, режим работы. Суды не выяснили, соответствует ли конструкция этим требованиям, и не мотивировали вывод об информационном характере. Доводы о порче фасада оставили без оценки, вопрос об экспертизе не обсудили.

ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение в первую инстанцию.

Определение № 18-КГ25-471-К4 от 17 февраля

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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

