

# ОБЗОР ПОЗИЦИЙ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО ЗЕМЛЕ, НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗА МАРТ 2026 ГОДА

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

## КОМУ ДОСТУПЕН ВЫКУП АРЕНДОВАННОЙ ЗЕМЛИ ПО АНТИКРИЗИСНЫМ ПРАВИЛАМ

### ИСТОРИЯ

В 2005 году Росимущество передало в аренду федеральный участок под Екатеринбургом с видом разрешенного использования «под размещение индивидуальной усадебной жилой застройки». Право аренды несколько раз переуступали — в итоге арендатором стал дачно-строительный кооператив «Арт Нуво». В 2024 году кооператив подал заявление о выкупе участка без торгов для отдыха и рекреации со ссылкой на [постановление Правительства № 629](#). Росимущество отказало.

### СУТЬ СПОРА

Кооператив потребовал признать отказ незаконным и обязать Росимущество передать участок в собственность на основании подп. «а» п. 1 постановления № 629.

### ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция отказала: участок предоставили под жилую застройку, а постановление № 629 такие земли не охватывает. Суд также установил, что предыдущие арендаторы землю не использовали, а долг по аренде превысил 2 млн руб. Апелляция и кассация решение отменили — сочли, что нахождение участка в территориальной зоне, допускающей рекреацию, дает арендатору право на выкуп.

### ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Экономколлегия признала выводы апелляции и кассации ошибочными. Антикризисный выкуп — мера поддержки добросовестных арендаторов: получить участок в собственность вправе тот, кому землю изначально предоставили для целей из постановления № 629, кто фактически использует ее по назначению и не допустил нарушений.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Спорный участок передавали под усадьбную застройку, а такой вид постановление не охватывает. Арендатор не может в одностороннем порядке изменить цель использования земли — для этого нужно согласие арендодателя и изменение договора. Само по себе попадание участка в зону, допускающую рекреацию, права на бесторговый выкуп не создает. К тому же землю никто не использовал, а долг по арендной плате превысил 2 млн руб. — извлекать преимущество из такого поведения арендатор не вправе.

## ИТОГ

В иске арендатору отказали, поэтому выкупить участок он не сможет.

Определение № 305-ЭС25-13562 от 26 марта 2026 по делу № А40-223880/2024

# ПОДРЯДЧИК ОБЯЗАН ВЫСТАВИТЬ СЧЕТА-ФАКТУРЫ ДАЖЕ ПОСЛЕ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

## ИСТОРИЯ

В декабре 2022 года ГК «Строительное управление-555» (генподрядчик) и ООО «ГарантСтрой» (подрядчик) заключили три договора подряда. Генподрядчик перечислил авансовые платежи на общую сумму более 302 млн руб. Из-за нарушения сроков и неполного выполнения работ генподрядчик в июле 2024 года расторг договоры в одностороннем порядке и потребовал вернуть неотработанный аванс и выставить счета-фактуры на стоимость принятых работ. Подрядчик не ответил.

## СУТЬ СПОРА

Компания потребовала взыскать с подрядчика 39,8 млн руб. неосновательного обогащения, 1,9 млн руб. долга по оплате услуг и обязать подрядчика выставить счета-фактуры на стоимость выполненных работ с учетом НДС.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции взыскали неосновательное обогащение и долг, но в требовании о выставлении счетов-фактур отказали. Суды сочли, что компания выбрала ненадлежащий способ защиты права, а разногласия по объему и стоимости работ должны разрешаться в рамках имущественного спора.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Коллегия с этим выводом не согласилась. Обязанность выставить счет-фактуру вытекает из Налогового кодекса и распространяется на всех плательщиков НДС безусловно, а в данном случае еще и прямо предусмотрена договорами. Этой обязанности подрядчика корреспондирует право генподрядчика получить документы для применения налогового вычета. Если подрядчик получил оплату с включенным в нее НДС, но счет-фактуру не передал, заказчик вправе требовать исполнения этой обязанности — и это надлежащий способ защиты.

## ИТОГ

Спор направили на новое рассмотрение в АСГМ — тот, скорее всего, обяжет подрядчика передать нужные документы.

Определение № 305-ЭС25-14104 от 3 апреля по делу № А40-217702/2024

ГРАЖДАНСКИЕ СПОРЫ

# ВЛАДЕЮЩИЙ СОБСТВЕННИК ЗАЩИЩАЕТСЯ БЕЗ СРОКА ДАВНОСТИ

## ИСТОРИЯ

Сособственница нежилого здания в Севастополе обратилась в суд, оспаривая права соседки и нового владельца на земельный участок под этим зданием. Право соседки оформили в порядке наследования на основании судебного решения 1997 года, которое впоследствии отменили — а при новом рассмотрении в иске наследодателю отказали. Несмотря на это, наследница в 2010 году продала участок третьему лицу, оформившему собственность в реестре.

## СУТЬ СПОРА

Истица потребовала признать недействительными распоряжение, государственный акт и сделки, прекратить право собственности ответчика на участок и исключить сведения из ЕГРН.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая и апелляция инстанции иск удовлетворили: истица фактически владеет зданием и участком, исковая давность на требования собственника об устранении нарушений не распространяется. Но кассация их решения отменила.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ГК ВС с кассацией не согласилась. По существу все требования истицы направлены на одну цель — подтвердить ее право собственности на участок и здание, которыми она фактически владеет, при оспаривании титула ответчиком. Это негаторный иск, на который исковая давность не распространяется. Кассация ошибочно квалифицировала требования как виндикационные: ответчик участком фактически не владеет и нахождение имущества у истицы не оспаривает.

## ИТОГ

ВС подтвердил решение первых инстанций — собственница смогла вернуть себе недвижимость в результате судебного спора.

Определение № 117-КГ25-17-К4 от 3 марта

# ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ ПО ИСКАМ ПРОКУРОРА ТЕЧЕТ С МОМЕНТА ВЫЯВЛЕНИЯ НАРУШЕНИЯ

## ИСТОРИЯ

Природоохранный прокурор обратился в суд с иском к собственнику двух участков на берегу Икшинского водохранилища. Проверка в ноябре 2023 года установила, что участки частично расположены в береговой полосе, прибрежной защитной полосе, водоохранной зоне и в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Территория огорожена, на ней возведены строения, теплица, элинг, слип, пирс и берегоукрепление. Исходные участки были поставлены на кадастровый учет в 2005 и 2008 годах.

## СУТЬ СПОРА

Прокурор потребовал истребовать части участков из чужого незаконного владения, освободить их от строений и внести изменения в ЕГРН.

## ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция требования удовлетворила: на негаторные требования собственника исковая давность не распространяется. Апелляция и кассация в иске отказали по мотиву пропуска срока — посчитали, что уполномоченные органы должны были узнать о нарушении еще при формировании участков в 2005 и 2008 годах, поскольку ответчик владеет ими открыто.

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Гражданская коллегия выводы апелляции и кассации отвергла. Судьи напомнили, что срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований течет с момента, когда уполномоченные органы фактически узнали или должны были узнать о нарушении — а не с момента самого нарушения. Сам по себе факт открытого пользования участком не означает, что государство обязано было выявить нарушение в момент его формирования. Формальное применение норм о давности привело к легализации земель, приобретенных с нарушением закона, ограничило доступ граждан к береговой полосе и воспрепятствовало защите водного объекта.

## ИТОГ

Дело направили на новое рассмотрение в апелляцию — суду придется решить вопрос об изъятии участка. И решат его, конечно, в пользу государства.

Определение № 4-КГПР25-81-К1 от 3 марта

\*\*\*

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

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

