

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

АРЕНДАТОР СЪЕХАЛ, А СУДЫ ВЗЫСКАЛИ ПЛАТУ

ИСТОРИЯ

В сентябре 2018 года арендодатель сдал предпринимательнице нежилое помещение площадью 52 кв. м в Пензенской области. Договор заключили на год с условием об автоматическом продлении: он возобновлялся каждый раз еще на год, если ни одна из сторон заранее письменно не заявит о прекращении. Так аренда несколько раз и продлевалась.

Осенью 2020 года арендатор освободила помещение. По ее версии, она предупреждала арендодателя о намерении уйти, оставила подписанный акт возврата прямо в помещении, а ключи по его же указанию передала третьему лицу. Подписывать акт приема-передачи арендодатель не стал.

СУТЬ СПОРА

Арендодатель потребовал почти 464 000 руб. — долг по арендной плате с февраля 2021 года и коммунальные платежи с августа 2020 года. Он исходил из того, что договор все это время действовал, а значит, плату начислять можно.

Арендатор подала встречный иск и просила признать договор расторгнутым с 31 января 2021 года. Она ссылалась на то, что давно съехала, не раз заявляла о выходе из аренды и даже подтвердила это в другом судебном деле между теми же сторонами.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Все три инстанции удовлетворили иск арендодателя и во встречном отказали. Они исходили из того, что арендатор не представила письменного уведомления о расторжении и не вернула помещение по акту. Показания свидетелей суды во внимание не приняли: договор требовал письменной формы уведомления. Раз письменное уведомление дошло до арендодателя только в мае 2023 года, договор посчитали прекращенным лишь с июня 2023-го.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Обязанность платить аренду существует, пока помещение остается у арендатора и не возвращено. Вернуть имущество стороны должны вместе — оформить акт и содействовать друг другу. Поэтому арендодатель не вправе требовать плату за просрочку возврата, если сам уклонялся от приемки: арендатор освободил помещение и звал подписать акт, а вторая сторона участвовать в этом не стала. Отсутствие акта не мешает доказывать освобождение другими способами. Здесь арендатор выразила волю на прекращение аренды еще в 2021 году в другом деле, а сам арендодатель факт выезда осенью 2020 года не отрицал. Плохое состояние возвращенного помещения на обязанность платить аренду не влияет — это повод взыскивать убытки, но отдельно.

ИТОГ

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

Определение № 306-ЭС25-13273 от 3 апреля по делу № А49-2792/2023

РАЗРЕШИЛ ВЫВЕСКИ, А ВОТ ОТОЗВАТЬ СОГЛАСИЕ НЕ ВЫШЛО

ИСТОРИЯ

В одном встроенно-пристроенном здании в Москве несколько собственников владеют нежилыми помещениями. Здание стоит отдельно и с соседней многоэтажкой не связано. На фасаде у помещений одного из собственников его сосед давно разместил вывески своих арендаторов — с согласия владельца этих помещений. Но со временем владелец передумал. В трех письмах за 2023 и 2024 годы он отозвал прежнюю договоренность и потребовал снять вывески и кронштейн. Сосед отказался. Тогда собственник пошел в суд.

СУТЬ СПОРА

Истец требовал демонтировать вывески и вернуть фасад в первоначальный вид. Он исходил из того, что эта часть фасада примыкает к его помещениям, а значит, распоряжаться ею он может сам.

Ответчик возражал. По его словам, вывески стоят в исторически сложившемся порядке, который годами устраивал всех собственников, включая самого истца.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Две инстанции отказали в иске, но окружной суд решил, что те не дали правовую оценку конструкциям и не проверили, законно ли их разместили на фасаде. Спор вернули на пересмотр.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Фасад здания — общее имущество всех собственников, и пользоваться им можно только по их соглашению. Но если такой порядок сложился давно и долго всех устраивал, поздний отказ одного из собственников нельзя оценивать в отрыве от его прежнего поведения и ожиданий остальных. Иначе любой совладелец мог бы произвольно ломать сложившийся баланс. Здесь истец годами не возражал против вывесок, а сами конструкции согласовали с городскими властями еще в 2015 году, и носят они информационный, а не рекламный характер. Поэтому первая и апелляционная инстанции отказали в иске правомерно.

ИТОГ

Постановление окружного суда отменили, решения первой и апелляционной инстанций оставили в силе.

Определение № 305-ЭС25-13294 от 7 апреля по делу № А40-158814/2024

УЧАСТОК С ИСКУССТВЕННЫМ ПРУДОМ ОСТАНЕТСЯ У ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

ИСТОРИЯ

Предприниматель с 2022 года владеет участком в Подмосковье площадью около 3300 кв. м для предпринимательских целей. Когда-то на нем был небольшой искусственный пруд, который позже засыпали грунтом. Управление Росводресурсов посчитало, что участок с водным объектом нельзя было приватизировать, и обратилось в суд.

СУТЬ СПОРА

Ведомство требовало признать право собственности предпринимателя отсутствующим, отменить межевание и убрать сведения о границах участка из реестра. Еще оно просило признать засыпку пруда незаконной и обязать предпринимателя восстановить водоем.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первые инстанции отказали в иске, потому что пруд был искусственной копанью без связи с другими водоемами, а такой участок закон разрешает приватизировать. Но кассация велела спор пересмотреть: нижестоящие инстанции не оценили довод ведомства: по советскому законодательству любой водоем входил в государственный водный фонд и оставался федеральной собственностью.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Чтобы признать право собственности отсутствующим, нужно доказать, что оно возникло незаконно. И по прежнему, и по нынешнему законодательству участок с обособленным искусственным водоемом без гидравлической связи с другими водами может находиться в частной собственности. Здесь пруд был именно копанью — искусственным, небольшим, в государственный водный реестр его не вносили. Природное происхождение и связь с другими водоемами ведомство не подтвердило, а само по себе создание пруда в советское время федеральной собственностью не порождает. Раз бремя доказывания ведомство не выполнило, у окружного суда не было оснований отменять законные решения.

ИТОГ

ВС отменил постановление кассации и таким образом подтвердил: пруд останется в собственности предпринимателя.

Определение [№ 305-ЭС25-13598](#) от 21 мая по делу [№ А41-14292/2024](#)

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ СПОРЫ

АВТОЦЕНТР ПОПАЛ ПОД НАЛОГ ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

ИСТОРИЯ

Самарское министерство имущественных отношений включило нежилое здание площадью около 1366 кв. м в перечни объектов, которые облагают налогом по кадастровой стоимости. В здании работает официальный дилерский автоцентр: там продают грузовики и дополнительное оборудование, а также обслуживают и ремонтируют технику. Региональное министерство посчитало здание торговым центром, который используют для бытового обслуживания.

СУТЬ СПОРА

Собственники здания требовали признать перечни недействующими в части их объекта — со дня принятия. Они считали, что обслуживание грузовиков к бытовым услугам не относится, а значит, оснований для налога по кадастровой стоимости нет.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Областной суд, апелляция и кассация встали на сторону собственников.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

До 2026 года налоговый закон не раскрывал понятие «объект бытового обслуживания». Поэтому смысл термина нужно искать в смежных отраслях — в профильном ГОСТе и классификаторах видов деятельности. По ним торговля автотранспортом, его ремонт и техническое обслуживание относятся к бытовым услугам. Значит, нижестоящие суды ошиблись. При одинаковых услугах и сопоставимом результате налог не должен зависеть от того, кто клиент — гражданин или организация. Исключение здания из перечней нарушило принципы равенства и экономического основания налога, поэтому оно незаконно.

ИТОГ

Судебные акты отменили, в иске собственникам отказали. Здание осталось в перечнях, налог придется платить по кадастру

Определение № 46-КАД26-3-К6 от 1 апреля

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

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

