

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ ГОРОД ПЕРЕПЛАНИРУЕТ ЗЕМЛЮ ПОД ПАРК

ИСТОРИЯ

Садоводческое товарищество решило получить в безвозмездное пользование участок площадью 16 019 кв. м в Сочи для 13 членов, нуждающихся в земле. Товарищество подало заявление в департамент архитектуры и попросило согласовать схему расположения участка. Департамент отказал.

СУТЬ СПОРА

Товарищество оспорило отказ департамента в суде. Заявитель настаивал: участок расположен в зоне, где действующий на тот момент генплан допускает ведение садоводства, а схема составлена без нарушений.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция и апелляция поддержали товарищество. Суды сослались на генплан 2009 года: спорный участок находится в зоне «Ж-2», где садоводство — один из разрешенных видов использования. Кассация согласилась с этим выводом и оставила решение в силе.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суды не учли, что город еще в 2023 году утвердил новый генплан, который отнес участок к зоне озелененных территорий общего пользования — под парки, скверы и бульвары, а не под садоводство. Генплан обязателен для органов власти при принятии решений, и суды должны были оценить актуальный документ, а не устаревший. Верховный суд также обратил внимание: товарищество ведет параллельно несколько споров за разные участки в Сочи и указывает разную численность членов в этих делах — это требует отдельной проверки, ведь бесплатное предоставление земли для садоводства — мера социальной поддержки, а не способ систематически получать участки без торгов.

 ИТОГ

Верховный суд отменил решения трех инстанций и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Суду предстоит заново оценить спор с учетом действующего генплана и проверить, соответствует ли товарищество целям, которые преследует закон о садоводстве.

Определение № 308-ЭС25-13078 от 22 мая по делу № А32-23519/2022

МОЖНО ЛИ ОТОБРАТЬ УЧАСТОК У СОБСТВЕННИКА, ЕСЛИ ПОД НИМ КОГДА-ТО БЫЛ ПРУД

 ИСТОРИЯ

Предприниматель с 2022 года владеет участком в Дмитровском округе Подмосковья, который прошел через несколько собственников с 1996 года и приватизацию в 2003 году.

А потом Водное управление обнаружило по спутниковым картам, что раньше на участке был небольшой водоем, а сейчас он засыпан грунтом.

 СУТЬ СПОРА

Управление потребовало признать право собственности предпринимателя отсутствующим, аннулировать межевание и обязать восстановить водоем.

Позиция истца такая: любой водный объект в советский период автоматически становился федеральной собственностью, значит, участок с прудом не подлежал приватизации.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция и апелляция отказали управлению. Пруд был искусственным, небольшим, не связанным с другими водоемами. А значит, он законно вошел в состав частного участка.

Кассация отменила эти решения и отправила дело на новый круг, сославшись на советское законодательство, запрещавшее любую частную собственность на воду.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Ключевой критерий в таком споре — не время образования пруда, а его изолированность. Обособленный водоем без гидравлической связи с другими водными объектами это часть земельного участка, и он может находиться в частной собственности. Управление не доказало ни природное происхождение пруда, ни его связь с другими водоемами, ни особое хозяйственное назначение. А еще кссация ошибочно поставила во главу угла советские нормы, хотя они не отменяют законность приватизации.

ИТОГ

В иске водному управлению отказано, право собственности предпринимателя сохранено.

Определение № 305-ЭС25-13598 от 21 мая по делу № А41-14292/2024

ВЕРНУТЬ ЗАДАТОК ЗА АРЕНДУ, ЕСЛИ УЧАСТОК ВЫКУПИЛИ ЧЕРЕЗ МЕСЯЦ ПОСЛЕ ТОРГОВ

ИСТОРИЯ

Предприниматель выиграл аукцион на аренду участка в Подольске на 13 лет, внес задаток в размере годовой арендной платы — почти 3,85 млн руб. Через месяц он выкупил тот же участок в собственность без торгов, воспользовавшись льготой для земель под личное подсобное хозяйство.

СУТЬ СПОРА

Предприниматель потребовал от комитета вернуть часть задатка — более 3,5 млн руб. — пропорционально месяцу, в течение которого он фактически был арендатором. Истец убежден: раз аренда прекратилась досрочно, то лишняя сумма — неосновательное обогащение комитета.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции поддержали предпринимателя: раз договор аренды прекратился с момента регистрации права собственности, комитет обязан вернуть часть уплаченной вперед арендной платы.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Задаток на аукционе — не аванс, а существенное условие торгов, которое обеспечивает добросовестность победителя и не подлежит возврату при досрочном прекращении аренды по его собственной инициативе. Возврат части суммы фактически меняет цену торгов и нарушает принцип конкуренции. К тому же участок предназначался для личного подсобного хозяйства граждан, а не для предпринимательских нужд — покупка через 23 дня после аукциона в этих целях выглядит недобросовестной.

ИТОГ

Верховный суд отменил решения всех трех инстанций и отказал предпринимателю в иске. Задаток остается у комитета.

Определение № 305-ЭС26-1132 от 10 июня по делу № А41-105410/2024

НУЖНО ЛИ ПЛАТИТЬ АРЕНДУ, ПОКА ГОСОРГАНЫ МЕНЯЮТ АРЕНДОДАТЕЛЯ

ИСТОРИЯ

ИП арендовал лесной участок на 49 лет с 2010 года. В 2019 году участок перевели из земель лесного фонда в земли населенных пунктов, из-за чего полномочия арендодателя должны были перейти от министерства природных ресурсов к территориальному управлению Росимущества. Но оформили этот переход только спустя пять лет, в 2024 году.

СУТЬ СПОРА

Министерство потребовало расторгнуть договор аренды, взыскать долг по арендной плате за период с ноября 2020 по июль 2024 года и вернуть участок — предприниматель более двух раз подряд не платил.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали министерству. Раз с 2019 года собственником стало распоряжаться Росимущество, министерство утратило право на арендную плату за этот период и не может требовать ни долг, ни расторжения договора.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Смена уполномоченного органа не меняет собственника, напомнил ВС. Им остается Россия, а обязанность платить за пользование участком с арендатора не снимается. Право нового органа на арендную плату возникает не автоматически с изменением категории земель, а с момента официального оформления перехода. Пока это не оформлено, платить нужно прежнему арендодателю. Пробел в законе не должен позволять арендатору годами не платить никому.

ИТОГ

Верховный суд отменил решения всех трех инстанций и направил дело на новое рассмотрение — судам предстоит заново проверить долг и решить вопрос о расторжении договора.

Определение № 308-ЭС25-15050 от 23 июня по делу № А32-27243/2022

КТО ОПЛАТИТ СПОР О ЦЕНЕ ВЫКУПА ПОМЕЩЕНИЯ

ИСТОРИЯ

Компания арендовала нежилое помещение у города Москвы и в 2023 году заявила о преимущественном праве выкупа. Департамент горимущества направил проект договора по цене 30,86 млн руб. на основе отчета оценщика. Арендатор предложил 8,17 млн руб.

СУТЬ СПОРА

Стороны так и не договорились и урегулировали разногласия в суде — цену установили на уровне 21,46 млн руб. Пока шел этот спор, общество продолжало платить аренду и потребовало взыскать эту арендную плату как убытки.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды удовлетворили иск — три инстанции согласились, что Департамент умышленно затянул сделку, что привело к убыткам арендатора.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Само обращение в суд за урегулированием разногласий по цене — не доказательство недобросовестности департамента. Более того, цена, которую в итоге установил суд, почти втрое превысила предложение самого арендатора — значит, именно его позиция была далека от рыночной.

 ИТОГ

Суд отказал предпринимателю в иске полностью, взыскав с него еще и госпошлину.

Определение № 305-ЭС26-4150 от 2 июля по делу № А40-46058/2025

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ СПОРЫ

КОГДА ИСТЕКАЕТ ПРАВО НА ЛЬГОТНЫЙ ВЫКУП ИСТОРИЯ

Гражданин арендовал у администрации Выборгского района участок под огородничество. В 2024 году, пока действовало антикризисное постановление правительства о льготном выкупе арендованных участков без торгов, он подал заявление о приобретении этой земли в собственность за плату.

 СУТЬ СПОРА

Администрация отказала дважды: сослалась на акт обследования, который зафиксировал лишь подготовительные работы на участке — без явных признаков ведения огородничества. Гражданин оспорил оба отказа и потребовал обязать администрацию рассмотреть заявление повторно и заключить договор купли-продажи.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция признала отказы незаконными — акт обследования не заменяет проверку в рамках государственного земельного надзора и не доказывает нарушение целевого использования, но в обязанности заключить договор отказала.

Апелляция и кассация отменили даже это решение. Раз льготное постановление действовало только до конца 2024 года, после этой даты у администрации нет правовых оснований заключать договор.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Право применяется на момент возникновения правоотношения, а не на момент рассмотрения спора судом. Гражданин обратился с заявлением в период действия льготы — истечение срока постановления к моменту суда не отменяет уже возникшее право, если только позже не появился прямой запрет на такие сделки. Такого запрета нет.

 ИТОГ

ВС оставил в силе решение первой инстанции о незаконности отказов и обязал администрацию заключить с истцом договор купли-продажи участка.

Определение № 33-КАД26-3-КЗ от 17 июня

ГРАЖДАНСКИЕ СПОРЫ**ОТКАЗ В ПРАВЕ СО ССЫЛКОЙ НА УСТАРЕВШУЮ
ЗАПИСЬ В ЕГРН** **ИСТОРИЯ**

В 2021 году покупательница приобрела у продавца объект незавершенного строительства в Сочи, стороны подписали акт приема-передачи, но переход права собственности не зарегистрировали. Параллельно шел спор о том же объекте между продавцом и компанией, которая ранее значилась его собственником в реестре. В итоге суд истребовал объект из незаконного владения компании в пользу продавца.

 СУТЬ СПОРА

Покупательница потребовала прекратить право собственности продавца и признать это право за собой на основании договора купли-продажи 2021 года.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции отказали: согласно свежей выписке из ЕГРН, собственником участка значится не продавец, а та самая компания — значит, продавец не мог распоряжаться имуществом, которое ему не принадлежит.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Запись в реестре, которая противоречит вступившему в силу решению об истребовании имущества, недостоверна и не может быть ей противопоставлена — суды обязаны руководствоваться судебным актом, а не устаревшей записью.

 ИТОГ

ВС оставил в силе решение первой инстанции о незаконности отказов и обязал администрацию заключить с истцом договор купли-продажи участка.

Определение № 18-КГ26-42-К4 от 2 июня

СПОР ОБ ИСПРАВЛЕНИИ ГРАНИЦ И СТАРОМ ЗАБОРЕ

ИСТОРИЯ

Собственница дачного участка в Ханты-Мансийском округе заказала кадастровые работы и обнаружила, что ее участок пересекается с соседним на 73 кв. м, из которых часть занимают чужие постройки — баня и гараж. Она потребовала установить границы по итогам замера и снести постройки соседки.

СУТЬ СПОРА

Истица настаивала: фактическая площадь ее участка меньше, чем должна быть по документам, а наложение — результат ошибки при первоначальном межевании обоих участков.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Экспертиза подтвердила реестровую ошибку, но суд отказал в иске — забор между участками стоит на одном месте больше пятнадцати лет, менять границу нельзя, а снос построек ответчицы нарушит баланс интересов сторон.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Суд не разрешил спор по существу, а просто ушел от него, хотя реестровая ошибка доказана экспертизой. Вывод о неизменности границ за 15 лет суд построил только на показаниях одного свидетеля, хотя вопрос требовал экспертной оценки — при сомнениях суд обязан был назначить дополнительную экспертизу.

ИТОГ

Спор направили на новое рассмотрение в апелляционную инстанцию.

Определение № 69-КГ26-5-К7 от 9 июня

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости,
аналитика, практика:
[Telegram-канал](#)
[Больше судебной практики](#)

