

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

ЭКОНОМКОЛЛЕГИЯ

ЗДАНИЕ НЕЛЬЗЯ ПРИВАТИЗИРОВАТЬ БЕЗ ЗЕМЛИ

ИСТОРИЯ

Фирма арендовала федеральное нежилое здание площадью в Москве по договору с территориальным управлением Росимущества. В какой-то момент арендатор подал заявление о выкупе здания в порядке преимущественного права для субъектов МСП.

СУТЬ СПОРА

Чиновники отказались рассматривать заявки, поэтому арендатор потребовал обязать управление заключить договор купли-продажи здания. Дополнительно компания взыскивала убытки — арендную плату за период вынужденного продолжения аренды в размере 1,69 млн руб.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции удовлетворили требования. Суды определили выкупную цену здания в 13,17 млн руб. на основании судебной экспертизы — без учета стоимости земельного участка. Отсутствие сформированного участка под зданием, по мнению судов, не препятствовало сделке. Суды также взыскали убытки.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Экономколлегия указала: суды нарушили принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта. Закон запрещает приватизацию зданий без одновременной приватизации участков — исключение допускается только для земли, изъятой из оборота или ограниченной в обороте. Суды не проверили, почему уполномоченный орган не сформировал участок под зданием и возможна ли одновременная приватизация. Еще одна проблема оказалась в том, что цену определили без стоимости земельных прав. Это существенно занизило цену сделки. По убыткам суды не установили факт противоправного поведения управления: арендатор обязан доказать и факт продления аренды, и недобросовестность другой стороны.

 ИТОГ

ВС отменил акты трех инстанций и направил дело на новое рассмотрение.

Определение № 305-ЭС26-3581 от 10 июля по делу № А40-52577/2024

ПРОКУРАТУРА МОЖЕТ ОТКАТИТЬ ПРИВАТИЗАЦИЮ ПО НЕОЧЕВИДНЫМ ПРИЧИНАМ

 ИСТОРИЯ

Департамент муниципального имущества Нефтеюганска сдавал предпринимателю в аренду здание бывшего кинотеатра «Юган» — для капитального ремонта и дальнейшего размещения кинотеатра. В 2021 году департамент продал здание тому же предпринимателю за 23,12 млн руб. После покупки предприниматель сменил вид разрешенного использования участка на «Магазины» и сдал здание в аренду.

 СУТЬ СПОРА

Когда о приватизации узнал прокурор, он потребовал признать договор купли-продажи недействительным и вернуть здание городу. По утверждению истца, сделка нарушила правила приватизации объектов социально-культурного назначения.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция отказала из-за пропуска исковой давности. А вот апелляцию это не смутило, потому что предприниматель нарушил требование о сохранении целевого назначения объекта. Кассация вернула в силу решение первой инстанции.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС отметил, что в этом деле надо было применить закон о государственной поддержке кинематографии. Этот закон прямо запрещает приватизацию организации кинематографии, если она — единственная в населенном пункте. Кинотеатр «Юган» оставался единственной киноплощадкой Нефтеюганска и на момент продажи работал по назначению — показывал фильмы. Стороны договора нарушили законодательный запрет и тем самым затронули интересы жителей города. Сделка ничтожна по правилам ГК о недействительности сделок, посягающих на публичные интересы.

 ИТОГ

Здание вернули в собственность города.

Определение № 304-ЭС26-2085 от 28 июля по делу № А75-1140/2025

ЗАПРЕТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ПРЕКРАЩАЕТ ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ИСТОРИЯ

В 1997 году правопродшественник компании получил в аренду на 49 лет земельный участок в центре Москвы — для строительства административного здания. Арендатор получил градостроительный план, архитектурно-градостроительное решение и положительное заключение по проектной документации. В 2015 году компания обратилась за разрешением на строительство, но получила отказ из-за противоречий в документации. Суд признал отказ законным. После 2015 года компания за разрешением больше не обращалась. В 2017 году Правительство Москвы утвердило Правила землепользования и застройки — участок попал в зону сохраняемого землепользования с «нулевыми» параметрами строительства.

СУТЬ СПОРА

Департамент городского имущества потребовал признать договор аренды прекратившим действие с марта 2017 года. Компания подала встречный иск о расторжении договора по вине арендодателя.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая и апелляционная инстанции удовлетворили иск Департамента и отказали компании: принятие Правил землепользования сделало строительство невозможным, договор прекратился в силу закона. Кассация отменила эти акты — указала, что Департамент ранее сам признавал договор действующим, взыскивал арендную плату и проиграл спор об одностороннем расторжении того же договора.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС отметил, что новые правила землепользования сделали исполнение договора объективно невозможным. Такой акт прекращает обязательства сторон с даты его принятия, без отдельного расторжения. А раз договор прекратился еще в 2017 году, расторгать его по встречному иску компании уже незначит. То, что суд ранее признал незаконным односторонний отказ Департамента от договора, не имеет преюдициального значения для этого спора.

ИТОГ

ВС поддержал первые инстанции — договор прекратился в 2017 году.

Определение № 305-ЭС26-4944 от 1 июля по делу № А40-46544/2024

СУД ОБЯЗАН РАЗРЕШИТЬ СПОР О ГРАНИЦАХ УЧАСТКОВ ПО СУЩЕСТВУ

ИСТОРИЯ

Собственники земельного участка (хутор в Саратовской области) обнаружили при геодезических работах реестровую ошибку: координаты характерных точек их участка в ЕГРН оказались неверными, границы сместились. Участок фактически попал на территорию двух муниципальных образований и частично наложился на соседние участки. Соседние участки сформировали в 2020 году без учета построек истцов — жилого дома 1998 года постройки. Затем их продали третьим лицам.

СУТЬ СПОРА

Собственники потребовали признать результаты межевания соседних участков недействительными, исправить реестровую ошибку, установить границы своего участка. Дополнительно просили обязать администрации привести границы хутора в соответствие с административным делением.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Первая инстанция частично удовлетворила иск — подтвердила реестровую ошибку и установила границы. Апелляция отменила решение и полностью отказала: исправление границ не восстановит права истцов, а наоборот затронет других землепользователей, поскольку участок накладывается на земли другого муниципального образования. Требования к администрациям суд отклонил — счел, что их нужно рассматривать в порядке административного судопроизводства. Кассация согласилась.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС уличил апелляцию в формальном подходе. Две экспертизы подтвердили реестровую ошибку и пересечение фактических границ участка истцов с участками ответчиков, но апелляция не привела ни одного доказательства в обоснование вывода об отсутствии ошибки. Суд, установив спор о границах смежных участков, должен самостоятельно определить подлежащие применению нормы права и разрешить спор по существу, а не отказывать со ссылкой на ненадлежащий способ защиты. Требования об изменении границ муниципальных образований неразрывно связаны с земельным спором, и закон прямо предписывает рассматривать такие дела в порядке гражданского судопроизводства.

 ИТОГ

Верховный суд направил дело на новое рассмотрение в апелляцию.

Определение № 32-КГ26-15-К1 от 7 июля

ЧТО БУДЕТ С УЧАСТКОМ НА БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСЕ

 ИСТОРИЯ

Глава муниципального района предоставил сам себе земельный участок на побережье Японского моря — сначала в аренду, затем в собственность за 13 770 руб. На участке возвел гостевой дом. Часть участка площадью более 370 кв. м входила в береговую полосу моря. По факту возбудили уголовное дело о превышении должностных полномочий, но его прекратили за истечением сроков давности.

 СУТЬ СПОРА

Прокурор потребовал признать недействительными постановление о предоставлении участка и договор купли-продажи, признать право собственности отсутствующим, обязать освободить береговую полосу от гостевого дома.

 ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды отказали в иске. Экспертиза не смогла определить, находился ли участок в границах береговой полосы на момент формирования. При этом ответчик в ходе спора разделил участок и отказался от части, попадающей в береговую полосу. Суд не усмотрел нарушений антикоррупционного законодательства — глава района действовал в пределах полномочий, а договор купли-продажи являлся возмездным. Кассация согласилась.

 ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Береговая полоса предназначена для общего пользования — свободного доступа к водному объекту неограниченного круга лиц. Закон прямо запрещает приватизацию таких участков, напомнил ВС. Участок сформировали за счет земель водного объекта, относящихся к федеральной собственности — муниципалитет не вправе был им распоряжаться.

Раздел участка в ходе спора сам по себе не опровергает незаконность приобретения исходного участка, продолжили судьи. Надо было учесть и то, что глава района действовал в условиях конфликта интересов: заведомо зная о расположении участка в береговой полосе, он подписал постановление о передаче земли себе в собственность. Ну а уголовное дело прекратили по нереабилитирующему основанию — это опровергает вывод о добросовестности ответчика.

ИТОГ

Решение об отказе в иске отменили, а спор направили на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Определение № 56-КГПР26-15-К9 от 14 июля