LANDLAW FIRM

121170, г. Москва
ул. Неверовского, д.10, стр.3, офис 201

+7 495 644 47 67
ask@zem-advokat.ru

ПОЗИЦИИ ВЕРХОВНОГО СУДА ПО СПОРАМ, СВЯЗАННЫМ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ УЧАСТКОВ ИЗ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

? Хватит ли записи в ЕГРН, чтобы выкупить участок под домом без торгов?

Да, если объект действительно недвижимый. Собственник зарегистрированного дома вправе выкупить участок, который получил в аренду под строительство. Пока право никто не оспорил в суде, власти не могут отказать со ссылкой на акт осмотра, по которому строение будто бы некапитальное.

Запись в ЕГРН не поможет, если у объекта нет прочной связи с землей и его можно переместить без ущерба. Тогда администрация через суд признает право на него отсутствующим, а договор аренды без торгов — ничтожным.

Пункты 1–2 обзора

? Можно ли заключить новую аренду под зданием, если старый договор уже истек?

Да. Собственник здания вправе заключить новый договор без торгов, даже если опоздал с заявлением. Власти не могут отказать ему только ради соблюдения формальностей. К тому же участок с чужим зданием нельзя выставить на аукцион.

В деле, которое приводит ВС, договор истек в декабре 2022 года, а собственник обратился за новым только в марте 2023-го. Все это время он пользовался участком по назначению и платил аренду. Суд признал отказ незаконным.

Пункт 3 обзора

? Можно ли заключить новую аренду под зданием, если старый договор уже истек?

Нет. Собственник дома, который появился до введения Земельного кодекса, может сначала взять участок в аренду, а потом бесплатно получить его в собственность. Ранее заключенный договор этому не мешает, если закон не запрещает приватизацию.

Права на такую землю переходят к наследнику в том же объеме — независимо от того, на каком праве ей пользовался наследодатель. Даже если договор истек еще при его жизни, наследник вправе заключить новый без торгов. Для этого семья должна продолжать пользоваться участком и платить аренду.

Пункты 4–5 обзора

Когда ВРИ мешает выкупу?

Регистрация здания не поможет, если арендатор построил его на участке, который получил без права строительства, например под нестационарный торговый объект. Исключительное право на выкуп есть только у тех, кто строил правомерно.

Откажут и когда фактическое использование здания расходится с ВРИ участка. Такое расхождение означает нецелевое использование земли, а это законное основание для отказа.

Пункты 6–7 обзора

Нужен ли ВРИ в ЕГРН для бесплатной приватизации?

Нет, если речь о наследнике дома, который построили до введения ЗК. Правила, по которым власти отказывают из-за отсутствия ВРИ в реестре, касаются участков, которые раньше никто не использовал. К старым домам применяют закон о введении в действие кодекса.

В деле из обзора отец заявителя купил дом еще до 2001 года. Сын принял его в наследство, зарегистрировал право и попросил участок. Администрация сослалась на пустую графу ВРИ, но суд признал отказ незаконным.

Пункт 8 обзора

Можно ли бесплатно получить участок под старым гаражом?

Да, если гараж капитальный, его построили до введения Градостроительного кодекса, а земля не ограничена в обороте. Планы властей разместить на этом месте, например, школу таким ограничением не считаются.

Именно на будущую школу сослались чиновники, когда отказал собственнику гаража из дела-примера. Но суд учел, что кооперативу отвели землю под гаражи еще до принятия кодекса, а участок никто не изымал из оборота.

Пункт 9 обзора

Могут ли новые ПЗЗ помешать выкупу

Нет, если закон не говорит иное. Собственник склада пользовался участком с ВРИ «для размещения складских объектов» с момента его образования. Потом город утвердил новые ПЗЗ без складов в этой зоне и отказал в выкупе. Суд встал на сторону собственника: прежний ВРИ сохраняет силу. Закон от 31 июля 2025 года прямо запрещает такие отказы, если цель в заявлении совпадает с назначением здания по ЕГРН.

ВС добавил еще два примера. Власти не вправе отказать владельцу дома из-за того, что зона не предусматривает подходящий ВРИ. А владелец старого гаража получит участок, даже если в проекте межевания нет земли под кооператив.

Пункт 10 обзора

Дает ли фундамент право на выкуп

Нет. Исключительное право на выкуп появляется только у собственника здания или сооружения. Незавершенку нельзя использовать по назначению, пока ее не достроят и не введут в эксплуатацию. Значит, цель, ради которой давали участок, не достигнута.

Так суд отказал арендатору, который залил фундамент на участке под жилой дом.

Исключения есть, но их прямо называет закон: например, приватизация незавершенки или переоформление постоянного бессрочного пользования.

Пункт 11 обзора

Выкупят ли участок под разрушенным зданием?

Зависит от того, что осталось от объекта. Если от здания уцелели только фундамент и часть цоколя, собственник не вправе выкупить землю. Использовать такой объект по назначению невозможно, а площадь участка под него не рассчитать. Суд оценивает степень разрушения, возможность восстановления и шаги собственника. Пока здание не восстановят, владелец может требовать участок в аренду, а после — выкупить.

Иначе обстоит дело с жилым домом, который появился до введения ЗК и пострадал при пожаре. Дом с зарегистрированным правом продолжает существовать, даже если жить в нем нельзя. Поэтому собственник вправе получить участок бесплатно.

Пункты 12–13 обзора

Можно ли оспорить продажу участка после сноса здания

Нет. Если на момент сделки на участке стояло зарегистрированное здание, его последующий демонтаж не делает договор купли-продажи недействительным.

Пункт 14 обзора

Мешают ли аренде чужие объекты на участке

Нет, если их можно разместить по публичному сервитуту.

Собственник логистического центра попросил участок в аренду на 49 лет. Власти отказали: на участке стоит шкафной газорегуляторный пункт, а документов на него нет. Суд с этим не согласился. Газорегуляторный пункт — часть газораспределительной сети, для таких объектов закон предусматривает публичный сервитут. Их владельцы сами не могут претендовать на участок и поэтому не мешают собственнику здания его оформить.

Пункт 15 обзора

Положен ли участок под блокированный дом

Да. Собственник части одноэтажного дома на две семьи попросил участок, но власти отказали: помещение якобы находится в многоквартирном доме. Суд установил, что части разделяет глухая стена и у каждой свой выход. Общего имущества и общедомовых сетей в доме нет. Такой дом считается домом блокированной застройки, даже если в ЕГРН его часть значится как помещение. Каждый блок стоит на отдельном участке, поэтому власти обязаны утвердить схему.

Пункт 16 обзора

Как выкупить землю под зданием с несколькими владельцами

Только вместе. Любой собственник помещения в нежилом здании, даже машино-места, вправе требовать утвердить схему участка или установить его границы. Это первый шаг к оформлению земли в долевую собственность или общую аренду.

Для самого выкупа нужны заявления всех собственников помещений. Закон не позволяет заставить кого-то участвовать в приватизации. Если хотя бы один отказался, общая собственность на участок не возникнет. Выкупить «свою часть» неделимого участка тоже нельзя.

Пункты 17–18 обзора

Можно ли выкупить участок после первой очереди стройки

Нет, если участок давали под несколько объектов. Арендатор получает право на выкуп, только когда достигнет цели, ради которой брал землю.

В деле из обзора фирма арендовала участок под строительство завода в два этапа. Закончив операторскую, компания зарегистрировала право собственности и попыталась выкупить весь участок — безуспешно. Оспорить отказ в суде тоже не вышло.

Пункт 19 обзора

Как оформить неделимый участок при разных правах на здания

Через общую аренду. Если одни лица владеют объектами на участке на праве собственности, а другие — на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, землю им предоставляют в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Пункт 20 обзора

Какой площади участок можно выкупить

Ровно такой, какая нужна для эксплуатации здания. Площадь участка под стройку и площадь под эксплуатацию могут не совпадать: собственник небольшого строения не получит огромный участок. Обосновать нужную площадь обязан заявитель.

Если комплекс технологически связанных объектов занимает весь участок и разделить его нельзя, собственник вправе выкупить землю целиком.

Для ИЖС действует свое правило: площадь определяет градостроительный регламент. Если участок укладывается в предельные размеры, а дом — в минимальную площадь застройки, власти не могут отказать из-за того, что дом занимает малую долю земли.

Пункты 21–23 обзора

Мешает ли изломанность границ перераспределению

Нет, если исходный участок изначально сформировали с изломанными границами и исправить это невозможно. Обычно изломанность — законное основание отказать в утверждении схемы. Но в такой ситуации она не может блокировать перераспределение.

Собственник жилого дома хотел присоединить к своему участку муниципальную землю. Власти отказали из-за изломанности границ. Суд учел, что новый участок получится ровнее исходного, и встал на сторону собственника.

Пункт 24 обзора

Что суд обязан выяснить по иску о праве на участок

Местоположение участка и его границы. Без этого землю нельзя определить как конкретную вещь, а значит, и признать на нее право.

Пункт 25 обзора

Можно ли приватизировать участок в охранной зоне ЛЭП

Да. Охранная зона не ограничивает оборот земли, она только устанавливает особые условия использования. Собственнику придется их соблюдать, например не делать того, что угрожает безопасной работе сетей.

Пункт 26 обзора

Как определяют выкупную цену

По правилам, которые действовали на дату заявления о выкупе, если оно отвечало требованиям закона. Последующие изменения регионального порядка расчета на цену не влияют. Льготная цена для собственников зданий, например 25% кадастровой стоимости, не распространяется на арендатора сельхозземли, который выкупает участок после трех лет аренды: он платит по правилам для сельхозземель, даже если на участке стоят здания.

Пункты 27–28 обзора

Источник: ***Тематический обзор ВС РФ № 20/2026 от 11 ноября 2026 года***

***

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости, аналитика, практика:
Telegram-канал
Больше судебной практики