

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

LEGAL ALERT ¹

13 марта 2026 г.

МИП может оказаться и не МИП!

[Определение СКЭС ВС РФ от 4.03.2026 № 308-ЭС25-10703 по делу № А18-2014/2024.](#)

Традиционно масштабный инвестиционный проект (МИП) является привлекательным для инвестора, девелопера, поскольку в силу норм действующего земельного законодательства земельный участок, на котором планируется его реализация, предоставляется заинтересованному лицу без процедуры торгов.

Законодательство, определяющее критерии МИП, устанавливается на уровне каждого региона в зависимости от его социально-экономического развития, а также иных стратегических потребностей субъекта.

Судебная практика до настоящего времени, как правило, не оценивала уровень социальной и экономической значимости МИПа, формально подтверждая либо опровергая соблюдение Проектом критериев, заложенных на уровне законодательства субъекта РФ.

Однако в одном из последних дел, рассмотренных Верховным судом РФ, в рамках которого были отменены все судебные акты нижестоящих инстанций, Суд оценил сутевое наполнение инвест.проекта, его реальную пользу для региона.

I. ФАБУЛА ДЕЛА

Министерство экономического развития и Общество (Инвестор) заключили инвестиционное соглашение на реализацию инвестиционного проекта — строительство коттеджного поселка в центре муниципального образования. Объем инвестиций — более 600 млн. руб. Срок реализации — 2023-2032 гг. Инвест.проект предусматривает строительство 79 коттеджей, детского сада, дома творчества и административного центра. По условиям инвест.проекта предполагалось создание более 60 рабочих мест.

Инвестиционный совет региона признал проект масштабным. Проект одобрен распоряжением высшего должностного лица субъекта.

¹ Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

Для реализации проекта Администрация предоставила Обществу в аренду без проведения торгов 79 земельных участков (8.2 га).

Прокурор обратился в суд с иском к Министерству, Обществу и Администрации о признании недействительным инвестиционного соглашения и договора аренды земельных участков.

II. ПОЗИЦИЯ ПРОКУРАТУРЫ

Указанные сделки являются мнимыми, без намерения создать правовые последствия. Договор аренды заключен в нарушение закона без проведения торгов, посягает на публичные интересы, противоречит существу законодательного регулирования аренды земельных участков, нарушает права 3-х лиц, которые могли бы претендовать на приобретение земельных участков на торгах. Инвест.проект противоречит задачам инвест.политики региона, не учитывает социальные, экономические особенности дотационного региона, не способствует созданию маневренного жилищного фонда, обеспечению жильем социально незащищенных слоев населения, борьбе с высоким уровнем безработицы. Публичный интерес от инвестиционного проекта заключается только в создании незначительного количества рабочих мест, что нельзя признать соразмерным и направленным на соблюдение интересов субъекта.

Кроме того, к полномочиям инвестиционного совета относится только признание проекта инвестиционным (либо мотивированный отказ), не признание проекта масштабным.

В результате совершения сделок Обществу предоставлены в пользование в льготном порядке за символическую плату 79 земельных участков в центре столицы региона. Общество не несет перед публично-правовым образованием каких-либо значимых обязательств, способствующих экономическому росту региона, развитию его социальной, духовной сфер. Проект не предполагает строительство объектов, в том числе социальных, и последующую передачу их в публичную собственность. Такая ситуация нивелирует смысл инвестиционного договора.

III. ПОЗИЦИИ СУДОВ I, АПЕЛЛЯЦИОННОЙ И КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИЙ

Решением суда I инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной и кассационной инстанции в удовлетворении исковых требований отказано, поскольку инвестиционный проект соответствовал критериям масштабного, установленным нормами регионального законодательства: по сумме инвестиций (более 50 млн. руб.), по количеству создаваемых рабочих мест (40 и более).

IV. ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ

ВС РФ отменил судебные акты, дело направил на новое рассмотрение в суд I инстанции, ввиду следующего:

1. Формальное соблюдение критериев отнесения инвестиционного проекта к масштабным не является достаточным основанием для предоставления земельных участков без проведения торгов. Реализация инвест.проекта приведет к получению инвестором премиальной недвижимости в центре города, а для региона принесет ущерб в виде утраты дорогостоящей земли. Субъект не приобретает никаких преимуществ, не получает в публичную собственность каких-либо объектов.
2. Общество не несет перед публично-правовым образованием каких-либо значимых обязательств, способствующих экономическому росту региона, развитию его социальной и духовной сфер, за исключением незначительного количества рабочих мест.
3. Инвест.соглашение заключено на невыгодных для региона условиях, не предусматривает строительство объектов, в том числе социальных, и их последующую передачу в публичную собственность. Такая ситуация нивелирует смысл инвестиционного договора.

4. Судами проигнорировано, что инвест.проект, который признан масштабным, не направлен на реализацию таких задач региона, как обеспечение жилья детей-сирот, создание маневренного жилищного фонда для переселения граждан из аварийного жилья, предоставление земельных участков для многодетных семей. Проект не учитывает дотационный характер региона, высокий уровень безработицы.
5. В отсутствие инвест.соглашения Общество вложило бы те же денежные средства в строительство и получило бы аналогичную выгоду при заключении договора аренды земельного участка в результате победы на торгах. Коттеджи являются дорогостоящей недвижимостью, проект направлен на удовлетворение потребности в элитном жилье для отдельных категорий потребителей с высокими доходами.
6. Признание инвестиционного проекта масштабным произвел неуполномоченный на то орган.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Анна Жолобова

Управляющий партнер офиса Коллегии
в г. Москве, руководитель практики
«Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionservice.com

Тел.: +7(495) 250-06-50