

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

www.regionservice.com

ПРАВОВОЙ ОБЗОР¹

3 апреля 2026 г.

25 марта 2026 г. Президиумом Верховного Суда РФ утвержден Обзор судебной практики № 1 (2026).

Далее размещаем позиции, касающиеся вопросов земли и недвижимости, который вошли в указанный Обзор.

I. Добросовестность приобретения земельного участка не является основанием для отказа в истребовании земель, передача которых в частную собственность не допускается (п. 1 Обзора).

Судебный акт: Определение ВС РФ от 18 ноября 2025 г. № 4-КГПР 25-48-К1

Фабула дела.

Гражданин является собственником 2-х земельных участков для ИЖС, приобретенных по договору купли-продажи в 2013 году.

В 2022 году по результатам прокурорской проверки установлено, что земельные участки расположены в границах береговой полосы, прибрежной защитной полосы, водоохранной зоны водного объекта Клязьминского водохранилища. В результате проведенных геодезических работ подготовлена схема расположения земельных участков с указанием координат и площади выявленного пересечения.

Прокурор в интересах РФ и неопределенного круга лиц обратился в суд с иском к собственнику об истребовании: принадлежащих земельных участков с внесением в ЕГРН записи о прекращении права собственности. Ответчиком заявлен срок исковой давности.

Суд I инстанции удовлетворил требования прокурора, исходя из того, что земельные участки сформированы в нарушение действующего законодательства, поскольку в их границы включены части береговой полосы Клязьминского водохранилища.

Решением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения кассацией, в удовлетворении требований было отказано, в связи с тем, что на момент приобретения земельных участков ограничений по гражданскому обороту не имелось, право

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

собственности на земельные участки продавца Н. не оспаривалось, было подтверждено государственной регистрацией права, в связи с чем ответчик является добросовестным приобретателем, а кроме того, прокурором пропущен срок исковой давности, о применении которой заявлено ответчиком.

ВС РФ отменил судебные акты II и III инстанций, оставив в силе решение суда I инстанции, ввиду следующего:

1. По результатам геодезических работ установлено, что границы спорных земельных участков имеют пересечения с границами береговой полосы водного объекта. Таким образом, земельные участки сформированы за счет земель береговой полосы, которая является федеральной собственностью.
2. Формирование земельных участков противоречит требованиям водного законодательства и затрагивает экологические права неопределенного круга лиц.
3. Сведений о том, что РФ в лице уполномоченных органов о нарушении было или должно было быть известно ранее, не имеется. В суд прокурор обратился в декабре 2022 года, таким образом, срок исковой давности не пропущен.
4. Довод о добросовестности приобретения не является основанием для отказа в истребовании земель, передача которых в частную собственность не допускается.

II. Объект пропускной способности более 100 человек в час является технически сложным, следовательно, требуется получение разрешения на строительство, экспертиза проектной документации, результаты инженерных изысканий (п. 26 Обзора).

Судебный акт: Определение ВС РФ от 7 октября 2025 г. № 302-ЭС25-7495 по делу № А19-17707/2024

Фабула дела.

В транспортную прокуратуру поступила информация от Ростехнадзора о строительстве пассажирского павильона в отсутствие разрешения на строительство (РНС).

В ходе прокурорской проверки работ по строительству модульного пассажирского павильона (далее — «Объект») на территории аэропорта было установлено, что аэровокзал является особо опасным, технически сложным объектом массового пребывания граждан, в связи с чем отсутствие РНС, заключения госэкспертизы, сопровождения государственного строительного надзора может повлиять на безопасность последующей его эксплуатации. Кроме того, объект не отвечает признакам некапитального, сборно-разборного сооружения полной заводской готовности, а является объектом капитального строительства, поскольку имеет прочную связь с землей. Следовательно, необходимо получение РНС объекта, а также направление извещения о начале строительства в орган государственного строительного надзора.

В результате было вынесено представление с указанием необходимости принятия мер по устранению выявленных нарушений. Общество обратилось в суд с заявлением о признании незаконным представления прокуратуры об устранении нарушений федерального законодательства.

Решением суда I инстанции требования удовлетворены, поскольку спорный объект — модульный пассажирский павильон (сборно-разборного типа) — не отвечает признакам объекта капитального строительства, что подтверждается заключением эксперта в ходе судебной экспертизы и пояснениями эксперта.

Суд апелляционной инстанции отменил решение и принял по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявления ввиду того, что объект является особо опасным и технически сложным объектом массового пребывания граждан, что обязывает общество получить заключение экспертизы проектной документации и иные разрешительные

документы безотносительно того, является или не является возводимый павильон объектом капитального строительства.

Суд кассационной инстанции отменил постановление апелляции и оставил в силе решение суда I инстанции.

ВС РФ постановление суда кассационной инстанции отменил, постановление суда апелляционной инстанции оставил в силе ввиду следующего:

1. Спорный объект не отвечает признакам некапитального, модульного, сборно-разборного строения полной заводской готовности, а является объектом капитального строительства, поскольку имеет прочную связь с землей, его основание — заглубленный свайный фундамент, состоящий из 134 железобетонных свай длиной 8 и 9 метров, вбитых в грунт, возведенный непосредственно для спорного строения, связанный с несущими конструкциями; строение не является временным, срок его службы не ограничен; к нему на постоянной основе подведены сети электроснабжения и электроосвещения, водоснабжения и водоотведения, канализации, отопления, вентиляции и кондиционирования, связи, средства обеспечения пожарной безопасности и иные коммуникации; возможность свободного перемещения павильона без нанесения несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик не установлена.
2. Терминал прилета относится к особо опасным, технически сложным объектам инфраструктуры воздушного транспорта, в отношении которого осуществляется специальное правовое регулирование и федеральный государственный строительный надзор.
3. Исходя из особого правового режима объекта (ч. 2 ст. 7.1 Воздушного кодекса РФ), независимо от наличия у объекта признаков капитального либо некапитального строения, при его строительстве требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой документации, которое относится к компетенции уполномоченных органов исполнительной власти Российской Федерации.
4. Строительство объекта без получения РНС, заключения государственной экспертизы, в отсутствие сопровождения государственного строительного надзора может повлиять на безопасность последующей его эксплуатации, создать угрозу жизни и здоровью пассажиров, вызвать иные негативные последствия.

III. При определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному учету подлежит их целевое назначение (п. 35 Обзора).

Судебный акт: Определение ВС РФ от 5 ноября 2023 г. № 35-КАД25-6-К2 по делу № За-100/2024

Фабула дела.

Приказом Минимущества утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, относящихся к землям с/х назначения, с ВРИ «для с/х производства», в том числе принадлежащих на праве собственности физическому лицу (ФЛ).

Полагая, что при определении кадастровой стоимости допущена ошибка, выразившаяся в неправомерном отнесении земельных участков к сегменту «производственная деятельность», оценочная группа «недропользование» с присвоением кода вида использования — обеспечение с/х производства в целом, физическое лицо—собственник обратился в Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации (далее — «Учреждение») с заявлением об исправлении данной ошибки.

Решением Учреждения в удовлетворении заявления отказано, в связи с чем, Гражданин Л. обратился в суд с административным иском о признании данного решения незаконным,

мотивируя это тем, что земельные участки не предназначены для с/х производства, относятся к с/х угодьям.

Решением суда I инстанции иск удовлетворен.

Решением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, по делу принятое новое решение об отказе в удовлетворении административного иска.

Суды исходили из того, что определение кадастровой стоимости земельных участков осуществлялось в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – «Методические указания») с учетом подлежащих учету ценообразующих факторов, с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки, а также сведений о расположении земельных участков согласно документу градостроительного зонирования в промышленной зоне.

Также на дату проведения государственной кадастровой оценки данные земельные участки согласно Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) относились к производственной зоне П1, исключая отнесение их к с/х угодьям — пашням, сенокосам с возможностью вести работы по растениеводству и возделыванию сельскохозяйственных культур.

ВС РФ отменил судебные акты апелляционной и кассационных инстанций, оставив в силе решение суда I инстанции, ввиду следующего:

1. При определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные Методическими указаниями. Вид угодий относится к ценообразующим факторам.
2. При определении величины кадастровой стоимости Учреждением в нарушение пунктов 57.2, 57.3, 57.4 Методических указаний не учитывался вид угодий в качестве ценообразующего фактора.
3. Ст. 79 ЗК РФ определяет особенности использования с/х угодий: с/х угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями — в составе земель с/х назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Для земель с/х угодий в составе земель с/х назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.
4. Необходимо учесть преюдициальное значение судебных актов, вступивших в силу по другим административным делам по административным искам собственника земельных участков к Правительству субъекта РФ, которыми было установлено, что спорные земельные участки являются сельскохозяйственными угодьями.
5. Постановлением Правительства внесены изменения, в том числе производственная зона V класса вредности П1 изменена на зону обеспечения сельскохозяйственной деятельности Сх5 в границах, принадлежащих административному истцу земельных участков.

IV. Прекращение права собственности на объект недвижимости в результате его гибели или уничтожения при наличии возникшего права на использование земельного участка, на котором он был расположен, не может служить безусловным основанием для признания договора купли-продажи объекта недвижимости недействительным (п.2 Обзора).

Судебный акт. Определение ВС РФ от 8 апреля 2025 г. № 18-КГ24-338-К4.

Фабула дела.

Физическое лицо, правообладатель объектов недвижимости и земельного участка под ними, обратилось в суд с иском к иным физическим лицам – предыдущим правообладателям объектов недвижимости и земельного участка, которые были приобретены ими по чередке сделок купли-продажи, о признании данных сделок недействительными и применении последствий их недействительности.

Изначально (в 1989 году) на основании решения Исполкомитета Обществу были переданы земельный участок площадью 3 га и объекты здания старого больничного комплекса: здание детского отделения, здание зубного кабинета, здание кухни-склада, здание прачечной, здание больницы, здание родильного отделения, навес, туалет, мощение двора, колодец сетевой канализации, ограда, водопровод для размещения профилактория и строительства общежития.

В 1995 году Общество передало право собственности по договору купли-продажи на часть зданий, а также право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком Гражданину В. Впоследствии, разрешая спор, судебные инстанции исходили из заключения судебной экспертизы, проведенной в рамках дела по вопросам фактического существования и технического состояния объектов, входящих в состав больничного комплекса, и установили отсутствие здания прачечной с пристройками и здания сарая, приобретенных Гражданином В. у Общества (износ 90% по состоянию на 1995 год).

Впоследствии в результате череды сделок право собственности на объекты недвижимости переходили иным покупателям. Право постоянного (бессрочного) пользования следовало за зданиями.

В результате Гражданка Ф. стала собственником части зданий в больничном комплексе и правообладателем права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок.

Параллельно в 2021 году между Администрацией и Гражданкой Б. (покупатель) заключен договор купли-продажи (приватизации), по условиям которого покупатель приобрел указанные нежилые здания, сооружения и земельный участок под ними.

Гражданкой Ф., считающей договор приватизации недействительным, был подан иск. Решением суда в удовлетворении иска отказано.

Гражданка Б. обратилась в суд со встречным иском, признавая сделку 2011 года по передаче части зданий в собственность и земельного участка под ними противоречащей требованиям действующего законодательства и нарушающей ее права и законные интересы.

Суд I, апелляционной, кассационной инстанций удовлетворили иск Гражданки Б., указали на то, что у граждан-продавцов зданий отсутствовало право бессрочного пользования на з/у, который на момент совершения оспариваемой сделки находился в собственности РФ, а объекты недвижимости (строения) имели значительный износ и не определены на местности; в порядке последствий недействительности сделок исключили из ЕГРН запись о государственной регистрации прав на здание прачечной с пристройками и здание сарая.

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

1. На основании ст. 37 Земельного кодекса РСФСР (1991 года), действующего в спорный период, при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками. При этом выдается новый документ, удостоверяющий право на землю.
2. В соответствии со ст. 39 ЗК РФ, действующей в спорный период, при разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 Кодекса, вправе продлить этот срок.
3. Случайная гибель здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, не влечет прекращения права собственника этих здания или сооружения на земельный участок, если иное не предусмотрено законом или договором. Собственник погибших здания или сооружения имеет право на их восстановление в определяемом законом порядке. В определении Конституционного Суда РФ от 22 марта 2012 г. № 513-О-О указано, что п. 1 ст. 39 ЗК РФ предусматривает сохранение прав землепользователей и землевладельцев в случае разрушения здания, строения, сооружения в пределах разумного срока и направлен на защиту их интересов.
4. В период действия п. 1 ст. 39 ЗК РФ (до 1 марта 2015 г.) для цели признания ответчиков землепользователями не установлены момент полного разрушения спорных зданий и момент истечения установленного законом срока для начала восстановления объектов.
5. Юридически значимым для разрешения спора являлись обстоятельства законности приобретения спорных зданий Физическим лицом в 1995 году у Общества и, как следствие, возникновения у покупателей прав на земельный участок, а также правовые основания для прекращения ограниченного вещного права на земельный участок для цели заключения оспариваемых сделок.
6. Прекращение права собственности на объекты недвижимости в результате их гибели при наличии возникшего права на использование земельных участков не может служить безусловным основанием для признания сделки недействительной.
7. В случае утраты недвижимостью свойств, позволяющих ей выступать в качестве объекта гражданских прав, в результате чего исключается возможность его использования в соответствии с первоначальным назначением, запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена в реестре по причине ее недостоверности.
8. Противоречия между правами на недвижимость и сведениями о них, содержащимися в реестре, в случае гибели или уничтожения такого объекта могут быть устранены как самим правообладателем, так и судом по иску лица, чьи права и законные интересы нарушаются сохранением записи о правах собственности на это недвижимое имущество, при условии отсутствия иных законных способов защиты своих прав.
9. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо. Иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий ее недействительности может также быть удовлетворен, если гражданским законодательством не установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки.

10. Судебные инстанции, применяя последствия недействительности сделок в виде исключения записи о государственной регистрации прав, не учли, что такое требование по своему характеру имеет целевую направленность и условия, в связи с чем должно рассматриваться аналогично способу защиты, указанному в п. 52 Постановления Пленума № 10/22.

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



[Виктория Галицкая](#)

Юрист практики «Недвижимость и строительство»

v.galitskaya@regionservice.com

Тел.: + 7 (495) 260-06-50