

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

www.regionservice.com

ПРАВОВОЙ ОБЗОР¹

27 июля 2026 г.

Обзор практики Конституционного Суда РФ за II кв. 2026

24.07.2026 КС РФ утвердил Обзор практики за II квартал 2026. Размещаем позиции, касающиеся земельного права, недвижимости и строительства.

П. 1 Обзора (Постановление КС РФ от 02.04.2026 № 20-П): положения подп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ, п. 4, 5 и 6 ч. 1 ст. 16 ФЗ «Об общих принципах организации МСУ в РФ» не противоречат Конституции РФ, поскольку по своему смыслу предполагают обязанность органов государственной власти РФ участвовать, в т. ч. оказывать софинансирование, в очистке предоставляемых многодетным семьям земельных участков от зеленых насаждений и создании инфраструктуры, в то время как норма Закона Иркутской области «О бесплатном предоставлении з/у в собственность граждан», возлагающая расходы для осуществления данных действий исключительно на муниципальные образования в отсутствие механизма софинансирования, признана неконституционной.

П. 3 Обзора (Постановление КС РФ от 22.04.2026 № 26-П): абз. 2 п. 2 ст. 217.1 НК РФ о специальном порядке исчисления срока владения жильем, предоставленным взамен изъятого по программе реновации в Москве, признан не противоречащим Конституции РФ в той мере, в какой он направлен на защиту законных интересов граждан при такой реновации, однако одновременно признан не соответствующим Конституции РФ, поскольку им не предусмотрено распространение аналогичного порядка на случаи предоставления жилья взамен изъятого по иным, кроме программы реновации, решениям органов публичной власти, прекращающим право собственности помимо воли гражданина, в связи с чем КС РФ предписал до внесения изменений в законодательство применять данный специальный порядок ко всем таким случаям, за исключением изъятия жилья, признанного аварийным

П. 6 Обзора (Постановление КС РФ от 18.05.2026 № 33-П): п. 11, 20, 24 и 25 ч. 1 ст. 16 ФЗ «Об общих принципах организации МСУ в РФ» и п. 1 и 2 ст. 13 ФЗ «Об отходах производства и потребления» не противоречат Конституции РФ, поскольку предполагают, что регулярная уборка акваторий федеральных водных объектов должна осуществляться органами МСУ за счет гос. бюджетных средств во взаимодействии с органами власти субъекта РФ и лишь при условии надлежащего наделения их таким полномочием с передачей необходимых ресурсов, тогда как обязанность муниципального образования нести расходы на такую

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

уборку из местного бюджета может возникать исключительно в случаях, требующих незамедлительного устранения скоплений мусора, собственник которых не установлен, с правом на последующее возмещение данных расходов из регионального бюджета.

П.7 Обзора (Постановление КС РФ от 29.05.2026 № 36-П): ч. 4 ст. 16.3 ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» признана не соответствующей Конституции РФ в той части, что возложение на органы МСУ обязанности принять земельный участок в муниципальную собственность для объектов местного значения или территорий общего пользования не является безусловным основанием для получения федеральных средств на создание инфраструктуры, если потребность в таком объекте вызвана нарушением застройщиком своих обязательств по договору с единым институтом развития о комплексном освоении территорий.

П.8 Обзора (Постановление КС РФ от 17.06.2026 № 40-П): п. 6 ч. 1 ст. 83 ЛК РФ не противоречит Конституции РФ, поскольку предполагает, что субъект РФ вправе, а при непосредственной и неизбежной угрозе – обязан использовать собственное имущество для незамедлительного исполнения судебного решения о проведении мероприятий противопожарной охраны лесов с первоочередной компенсацией расходов из нераспределенной между субъектами субвенции, а при ее отсутствии – в следующем финансовом году при условии соблюдения порядка расходования и учета средств, представленных в виде субвенций из федерального бюджета.

П. 12 Обзора (Определение КС РФ от 16.04.2026 № 946-О): подп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ во взаимосвязи со ст. 16 ФЗ «Об общих принципах организации МСУ в РФ» устанавливают, что обязанность органов МСУ городского округа по организации и финансированию оснащения инженерной инфраструктурой земельных участков, бесплатно предоставленных многодетным семьям, в части проведения необходимых мероприятий за пределами его территории реализуется в рамках взаимодействия органами МСУ того муниципального образования, где находятся данные земельные участки, с органами власти субъекта РФ и иными субъектами, при этом органы МСУ городского округа выступают от имени своего муниципального образования как участника гражданского оборота самостоятельно или через подведомственные организации, в т. ч. как заказчик соответствующих работ.

П.14 Обзора (Определение КС РФ от 09.06.2026 № 1690-О): ч. 4 ст. 16.3 ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий», согласно которой органы власти субъектов или МСУ обязаны в месячный срок со дня обращения единого института развития принять в свою собственность образованные из его участков земли, предназначенные для объектов образования регионального или местного значения либо для территорий общего пользования, признана конституционной в той части, что данная обязанность при отсутствии обязательства застройщика строить инфраструктуру по договору с единым институтом развития не может расцениваться как несовместимая с гарантиями самостоятельности МСУ даже при отсутствии их предварительного согласия, т.к. развитие территорий является общей задачей всех уровней публичной власти; также КС РФ указал, что местный бюджет выступает частью финансовой системы РФ, поэтому недостаточность доходов муниципальных образований влечет обязанность для гос. органов по бюджетному регулированию для сбалансированности местных бюджетов, что обеспечивается механизмами БК РФ.

П.19 Обзора (Постановление КС РФ от 09.04.2026 № 22-П): п. 6 ст. 279, п. 4 ст. 281 ГК РФ и п. 2 ст. 56.11 ЗК РФ не противоречат Конституции РФ в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования, допуская возможность при рассмотрении спора об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае несогласия собственника с размером предложенного возмещения выделить требование об определении размера возмещения в отдельное производство и принять решение об изъятии участка до установления окончательного размера возмещения, предполагают необходимость предоставления собственнику земельного участка гарантий, перечисленных в данном постановлении (имеется риск неблагоприятных последствий жизни и здоровью, угрозы безопасности государства; предварительная выплата возмещения или внесение на депозит нотариуса, последующее возмещение убытков).

П.20 Обзор (Постановление КС РФ от 14.04.2026 № 24-П): ч. 3 ст. 10 ФЗ «Об участии в долевом строительстве МКД и иных объектов недвижимости», ст. 2 ФЗ от 08.08.2024 № 266-ФЗ и п. 2 Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» признаны конституционными, поскольку данные законоположения не предполагают применения нового порядка исчисления санкций к обязанности застройщика уплатить штраф, возникшей до его введения, а момент возникновения такой обязанности определяется с учетом особенностей обязательств, поведения сторон и иных обстоятельств; также КС РФ признал, что п. 2 Постановления Правительства РФ № 326 в системе действующего правового регулирования предусматривает обратную силу акта Правительства в пределах периода, установленного федеральным законодателем, для исчисления неустойки и иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве исходя из текущей ключевой ставки ЦБ РФ, но не выше ключевой ставки ЦБ РФ, действовавшей по состоянию на 01.07.2023.

П.23 Обзор (Постановление КС РФ от 28 мая 2026 г. № 35-П): п. 1 ст. 234 ГК не противоречит Конституции РФ, поскольку по своему смыслу он не исключает признания добросовестным гражданина – члена семьи умершего собственника, получившего с его ведома право пользования квартирой, перешедшей как выморочное имущество в собственность публично-правового образования, лишь из-за его осведомленности об отсутствии оснований для владения и о выморочности, а также предполагает, что его последующее владение квартирой, как обычно ожидаемое от собственника, учитывает права других лиц.

П.24 Обзор (Постановление КС РФ от 04.06.2026 № 37-П): п. 9 ст. 22 ЗК РФ, на основании которого суды решают вопрос о возможности передачи арендатором без согласия арендодателя прав и обязанностей по договору аренды муниципального земельного участка, соответствует Конституции РФ, поскольку данное положение предполагает распространение общего порядка такой передачи на случаи заключения договора аренды без проведения торгов с гражданином, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение участка в соответствии с федеральным законом или законами субъектов РФ, притом что договор аренды был заключен в предусмотренном законодательством порядке.

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