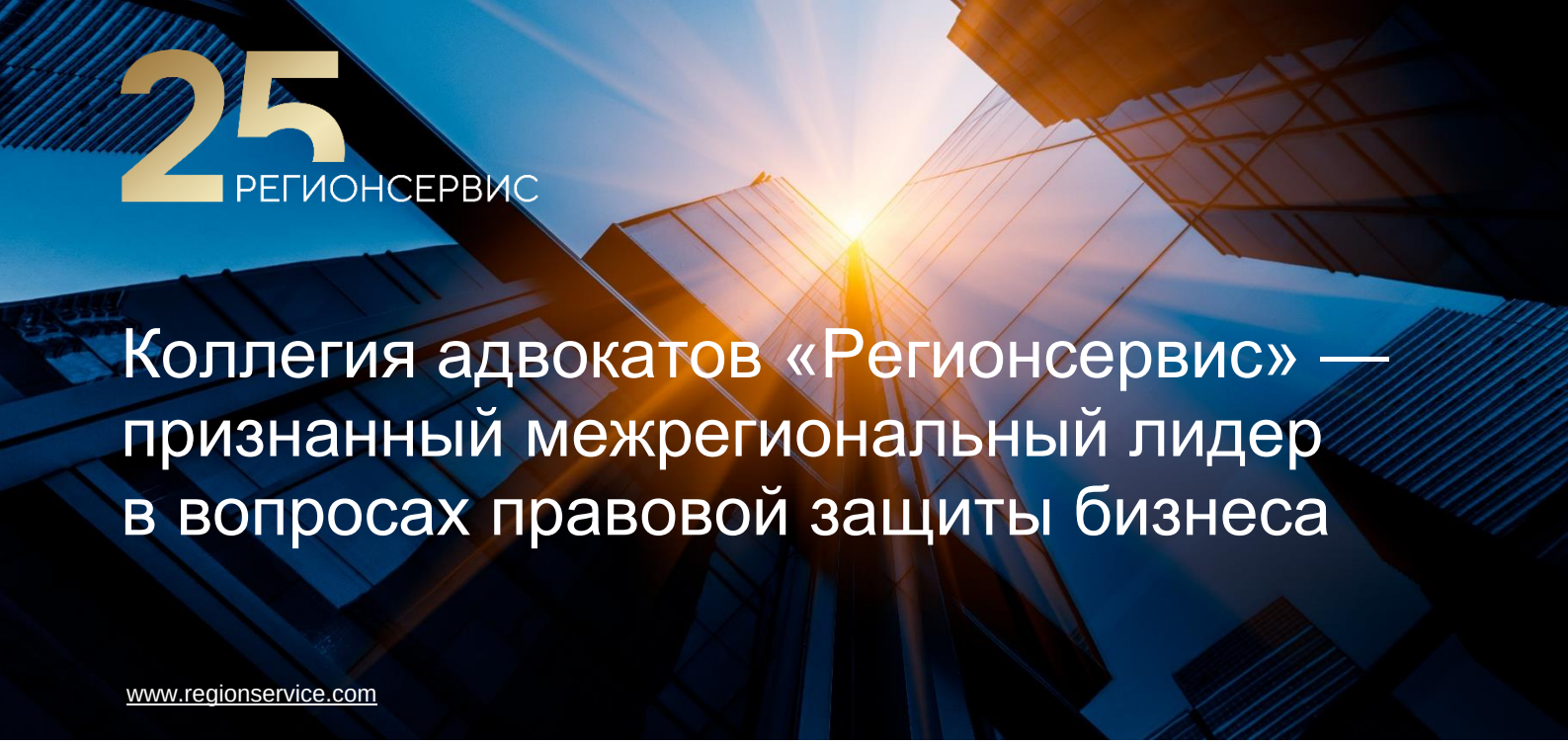


ПРАВОВОЙ ОБЗОР[1]

9 ноября 2026 г.

Обзор практики Конституционного Суда РФ за III кв. 2026

29 октября 2026 г. Конституционный Суд РФ утвердил и опубликовал Обзор практики за III квартал 2026 года, в который вошли следующие позиции, касающиеся земельного права, недвижимости и строительства:

- **П.1 Обзора. Постановление КС РФ от 02.07.2026 № 45-П (обязательства ОМС в сфере пожарной безопасности):**

  КС РФ разъяснил, что возложение на органы местного самоуправления (ОМС) обязанности по организации очистки земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающих к лесным участкам из состава земель лесного фонда, от сухой травянистой растительности и иных горючих материалов, а также по созданию противопожарных минерализованных полос или иных противопожарных барьеров допускается исключительно при условии наделения ОМС соответствующими государственными полномочиями федеральным законом или законом субъекта РФ и передачи необходимых материальных и финансовых средств.

  Наличие у ОМС полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, не гарантирует возникновения у них обязанности по содержанию данных земель и не позволяет определять такие расходы как расходные обязательства муниципального образования.

  Если у МО данное полномочие отсутствует, то привлечение его к административной ответственности по ч. 3 ст. 8.32 КоАП РФ за невыполнение требований п. 10 Правил пожарной безопасности в лесах является недопустимым.

  КС РФ закрепил принцип недопустимости возложения на муниципалитет государственных функций без надлежащей законодательной передачи полномочия и его финансового обеспечения. При этом муниципалитеты не освобождаются от их собственных обязанностей в сфере пожарной безопасности.

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

- **П.2 Обзора. Постановление КС РФ от 14.07.2026 № 48-П (КС РФ подтвердил право налогоплательщика оспорить архивную кадастровую стоимость для целей определения налоговой базы по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц за прошедшие налоговые периоды):**

  Оспоренная норма признана неконституционной. До внесения изменений в законодательство налогоплательщики физические лица, не являющиеся ИП, вправе оспаривать архивную кадастровую стоимость путем обращения в уполномоченное бюджетное учреждение в течение одного года с момента, когда им стало или должно было стать известно о соответствующих налоговых последствиях. Измененная кадастровая стоимость (установленная в размере рыночной) подлежит применению для определения налоговой базы по земельному налогу и налогу на имущество физ.лиц на 1 января соответствующего предшествующего года, в пределах 3 лет, предшествующих году подачи такого заявления.

  КС РФ констатировал необходимость обеспечения баланса между интересами государства и налогоплательщика, указав, что обязанность уплачивать законно установленные налоги, закрепленная ст. 57 Конституции РФ, не означает допустимость возложения на граждан налоговых обязательств, рассчитанных на основе кадастровой стоимости, которую они фактически лишены возможности оспорить.

  Постановление направлено на защиту прав добросовестных налогоплательщиков в ситуациях, когда архивная кадастровая стоимость продолжает использоваться налоговыми органами для расчета налогов за предыдущие периоды, но установленный законом срок ее оспаривания уже истек.

  Правовое регулирование, при котором гражданин лишается возможности оспорить кадастровую стоимость из-за пропуска шестимесячного срока, если о налоговых последствиях ее применения он узнал позднее, в том числе после получения налогового уведомления, является недопустимым.

  Данное постановление может предоставить налогоплательщикам дополнительный механизм защиты от необоснованного определения налоговой базы и позволяет требовать перерасчета налоговых обязательств исходя из рыночной стоимости недвижимости за предусмотренные постановлением периоды.

  Важно учитывать, что данный порядок действует до внесения соответствующих законодательных изменений и касается именно физических лиц, не являющихся ИП.

- **П.3 Обзора. Постановление КС РФ от 21 июля 2026 г. № 52-П (КС РФ подтвердил незаконность применения повышающих коэффициентов при применении предельной ставки земельного налога в отношении земельных участков, предназначенных для ИЖС и используемых в предпринимательской деятельности):**

  Оспоренная норма признана неконституционной.

  КС РФ фактически разграничил применение повышающих коэффициентов и налоговых ставок: коэффициенты 2 и 4, изначально предназначенные для стимулирования жилищного строительства в рамках льготного налогообложения, не могут применяться к земельным участкам, облагаемым по ставке до 1,5 %. Ставка земельного налога 1,5 % является предельной.

  Налоговые органы не вправе, начиная с нового налогового периода, одновременно применять к земельным участкам, предназначенным для ИЖС и используемым в предпринимательской деятельности, ставку 1,5 % и повышающие коэффициенты 2 или 4, если федеральный законодатель не установит иное.

Постановление КС РФ не имеет обратной силы и не является основанием для пересмотра исполненных налогоплательщиками обязательств по оплате земельного налога за предшествующие и текущий налоговые периоды. Исключение составляют налоговые обязательства для налогоплательщиков, обратившихся до вынесения Постановления КС РФ за судебной защитой, дела и жалобы которых находятся рассмотрении судов (в том числе максимально высокой для данной категории дел инстанции).

- **П.4 Обзора. Определение КС РФ от 24.09.2026 № 2441-О (регулирование об установлении платы за изменение ВРИ законно):**

  КС РФ подтвердил соответствие Конституции РФ взимание платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка в Московской области, в том числе, когда такое изменение не повлекло увеличения кадастровой стоимости.

  Установление подобной платы не нарушает конституционные права собственника, т.к. плата имеет не только фискальное, но и компенсационно-регулятивное назначение: направлена на компенсацию расходов публичной власти, связанных с развитием инфраструктуры территории, а также учитывает экономическую выгоду, которую получает собственник вследствие изменения ВРИ земельного участка. Такая выгода может состоять в приобретении возможности строительства на нем и дальнейшего использования построенного объекта в хозяйственной деятельности.

  Отсутствие увеличения кадастровой стоимости участка не означает автоматически, что собственник освобождается от внесения платы за изменение его ВРИ.

  «*Плата за изменение ВРИ препятствует необоснованному массовому изменению видов такого использования в целях сохранения баланса интересов публичных и частных субъектов в сфере землепользования и градостроительства, она также способствует допуску застройщиков, которые имеют возможность вкладывать финансовые средства в инфраструктурное развитие территории*».

  КС РФ указал, что субъекты РФ обладают достаточно широкими полномочиями в сфере регулирования земельных отношений, в том числе при определении порядка расчета и взимания платы за изменение ВРИ земельных участков. При этом такое регулирование должно соответствовать конституционным принципам равенства, справедливости, соразмерности и экономической обоснованности обязательных публичных платежей.

- **П.8 Обзора. Определение КС РФ от 24.09.2026 № 2442-О-Р и № 2443-О-Р (применение позиций КС РФ в части налоговых обязательств распространяется исключительно на будущие периоды):**

  КС РФ повторно обратил внимание на Постановление № 52-П и подчеркнул недопустимость распространения сделанных в нем выводов в ретроспективном порядке.

- **П.13 Обзора. Постановление КС РФ от 07.07.2026 № 46-П (расчетный метод при начислении платы за коммунальные услуги допустим, но требует соблюдения специальной методики):**

  КС РФ признал соответствующим Конституции порядок учета количества тепловой энергии, расходуемой на оказание коммунальных услуг по отоплению, и последующего исчисления размера платы за услугу, оказываемую внутри МКД, оборудованного общедомовым прибором учета тепловой энергии, в котором одно или несколько помещений (но не все), жилых или нежилых, оборудованы индивидуальным прибором учета тепловой энергии.

  Расчетный метод допустим, т.к. технические особенности дома не всегда позволяют устанавливать индивидуальные счетчики. Но методика должна обеспечивать не только

определение общего объёма расходов, но и их справедливое и соразмерное распределение между собственниками.

Не допускается рассчитывать потребление помещений без индивидуальных счётчиков по показаниям приборов, установленных в существенно менее отапливаемых помещениях, если это приводит к значительному искажению расчёта.

До установления Правительством РФ специального порядка расчёт в такой ситуации должен производиться исходя из общей площади отапливаемых помещений без индивидуальных счётчиков, включая помещения общего пользования, и разницы между показаниями общедомового прибора и суммой показаний индивидуальных приборов.

- **П.14 Обзора. Постановление Конституционного суда РФ от 09.07.2026 № 47-П (в исключительном праве на выкуп с/х земель уполномоченный орган вправе отказать при наличии нарушений использования):**

  Право на приобретение арендатором земельных участков для сельскохозяйственного производства должно коррелироваться с его добросовестностью при их использовании, а также использовании иных земельных участков, находящихся в аренде у заявителя.

  Исполнительный орган государственной власти либо ОМС, уполномоченные на предоставление земельных участков публичной формы собственности, вправе отказать в продаже испрашиваемого земельного участка при наличии нарушений законодательства при его использовании или использовании иного участка аналогичного назначения, находящегося во владении заявителя. При этом должен учитываться характер нарушений, их количество, системность, тяжесть последствий в течение предшествующих 3-х лет.

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