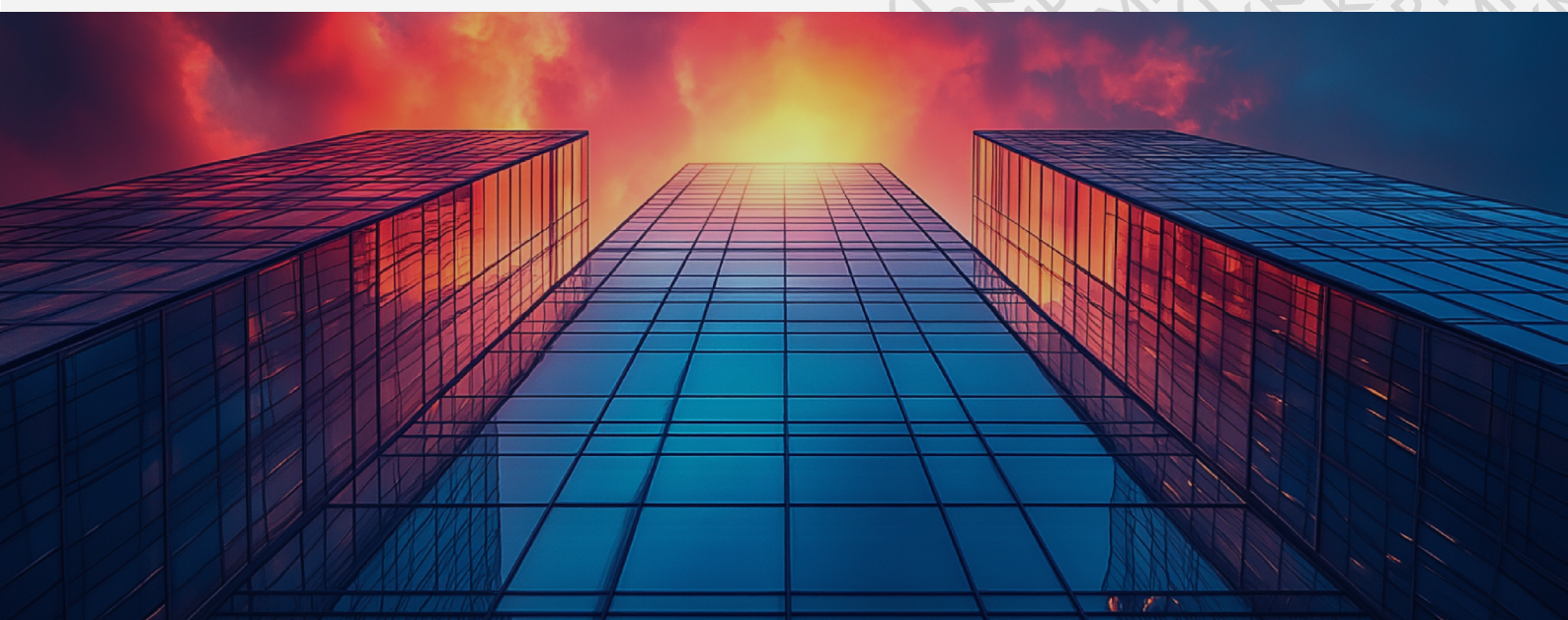


Дайджест недвижимости

● СЕНТЯБРЬ – ОКТЯБРЬ 2025 Г.



САМОЕ ВАЖНОЕ:

1. В Москве упрощается порядок получения градостроительных планов земельных участков («ГПЗУ») для проектов комплексного развития территорий («КРТ»)
2. ВС РФ уточнил критерии добросовестности для признания права собственности на самовольную постройку
3. ВС РФ уточнил порядок исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о границах земельных участков
4. АС МО: подрядчик не получит оплату за выполненные работы, если заменил оборудование без согласования с заказчиком

1. [В Москве упрощается порядок получения градостроительных планов земельных участков \(«ГПЗУ»\) для проектов комплексного развития территорий \(«КРТ»\)](#)

Постановлением Правительства Москвы от 12 августа 2025 г. № 1985-ПП внесены изменения в постановление от 28 июня 2017 г. № 396-ПП «О подготовке и выдаче градостроительных планов земельных участков в городе Москве».

Помимо прочего, в документе установлено следующее:

- если земельный участок для КРТ формируется из государственной или муниципальной собственности, ГПЗУ может выдаваться до образования участка – на основании проекта планировки территории и проекта межевания (или схемы расположения участка на кадастровом плане территории);
- для проектов федерального и регионального значения, а также в рамках программы реновации жилищного фонда и адресной инвестиционной программы Москвы – ГПЗУ также может выдаваться до образования участка при наличии решения о КРТ или соответствующего договора.
- заявление о выдаче ГПЗУ подает оператор КРТ либо лицо, с которым заключён договор о КРТ;

Постановление вступает в силу с 4 декабря 2025 г.

Изменения направлены на ускорение подготовки территорий к редевелопменту и создание более прозрачных условий для инвесторов. Теперь процесс выдачи ГПЗУ для КРТ станет более предсказуемым: застройщики смогут заранее получить всю необходимую документацию ещё до оформления прав на землю. Это позволит снизить административные издержки и ускорит реализацию проектов.

[Постановление Правительства Москвы от 12 августа 2025 г. № 1985-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 июня 2017 г. № 396-ПП»](#)

2. [ВС РФ уточнил критерии добросовестности для признания права собственности на самовольную постройку](#)

ИП приобрел объект незавершенного строительства, располагавшийся в границах публичного земельного участка. Впоследствии администрация г. Перми заключила договор аренды этого земельного участка с ИП как собственником объекта для завершения строительства. Впоследствии срок договора аренды был продлен. 22 июля 2021 г. было выдано разрешение на выполнение строительных работ сроком до 22 августа 2021 г. (т.е. всего на 1 месяц). В августе и декабре 2021 г. ИП обращался с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию («РнВЭ»), в чем ему было дважды отказано.

Истец обратился в суд с требованием о признании права собственности на возведенное здание.

Суд первой инстанции удовлетворил иск, суд апелляционной инстанции решение поддержал. Суд кассационной инстанции передал дело на новое рассмотрение.

На втором круге рассмотрения суды трех инстанций отказали в удовлетворении иска, ссылаясь на недобросовестность истца. К такому выводу суды пришли с учетом следующего:

- истец обратился за получением РнВЭ после истечения срока действия договора аренды (8 августа 2021 г.), однако арендатором земельного участка являлся длительное время;
- на момент заявления о выдаче РнВЭ не были завершены все необходимые строительные работы на объекте и не было выполнено благоустройство земельного участка;
- временная нетрудоспособность истца и арест имущества не являются уважительными причинами для задержки строительства, так как срок договора аренды превышал суммарный период указанных причин;
- подача иска последовала после предъявления Департаментом земельных отношений требования о продаже с публичных торгов спорного объекта.

Однако ВС РФ не согласился с выводами нижестоящих судов и оставил в силе акты судов первой и апелляционной инстанции, исходя из следующего:

1. иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольности является отсутствие предусмотренных законом согласований или разрешений, при том, что лицо, построившее объект, предприняло надлежащие действия для их получения;
2. отсутствие действующего договора аренды и непринятие мер по вводу объекта в эксплуатацию не являются релевантными доводами для отказа в признании права собственности на объекты недвижимости;
3. отсутствуют обстоятельства, свидетельствующие об очевидных признаках явного и намеренного недобросовестного поведения предпринимателя, которое причинило вред третьим лицам, публичным интересам;
4. длительное строительство, обращение за РнВЭ с недоделками после окончания аренды, а также то, что истец не стал оспаривать отказ Департамента градостроительства в выдаче РнВЭ, не являются признаками недобросовестности, препятствующей легализации постройки;
5. затяжная болезнь истца и арест имущества являются объективными и заслуживающими внимания причинами задержки строительства.

Ранее Верховный Суд РФ ([Определение СКЭС от 23 января 2024 г. № 305-ЭС23-20117 по делу № А41-96091/2022](#)) указывал, что правоустанавливающие документы на земельный участок (в том числе договор аренды) должны действовать на момент обращения с заявлением о выдаче разрешения на строительство и в период возведения объекта недвижимости, но не обязательно, чтобы такие документы действовали на момент выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию. [Мы писали об этом деле подробнее.](#) В новом определении ВС РФ развивает эту позицию и признает допустимым обращение за РнВЭ и после прекращения действия договора аренды.

Таким образом, ВС РФ подчеркнул значение добросовестности застройщика, а не формального соблюдения процедур в целях легализации самовольной постройки.

[Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18 августа 2025 г. №309-ЭС25-1917 по делу № А50-4878/2022.](#)

3. ВС РФ уточнил порядок исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о границах земельных участков

Группа граждан (собственники и арендаторы земельных участков в Краснодарском крае) обратилась в суд с иском об устранении реестровой ошибки, которая выражалась в наложении границ их участков на смежные территории, принадлежащие другим лицам. По данным землеустроительных экспертиз, причиной расхождений стали неверные координаты поворотных точек, зафиксированные при кадастровых работах, а также различия в используемых системах координат (1963 г. и 2017 г.).

Истцы просили признать сведения ЕГРН о местоположении спорных границ недостоверными, исключить их из реестра и считать границы отдельных участков неустановленными, с декларированной площадью.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, установив наличие реестровой ошибки. Однако суды апелляционной и кассационной инстанций отказали в удовлетворении требований, сославшись на следующее:

- истцы избрали ненадлежащий способ защиты, фактически добиваясь аннулирования существующих границ без их нового установления, что не предусмотрено законом и привело бы к неопределенности в правоотношениях сторон;
- устранение реестровой ошибки возможно лишь при отсутствии спора о границах, тогда как здесь имел место конфликт интересов соседей;
- фактическое использование земельных участков в иных границах само по себе не доказывает наличия ошибки.

ВС РФ не согласился с такими выводами и указал следующее:

1. исправление реестровых ошибок допускается, если несоответствие между сведениями ЕГРН и фактическим положением границ (согласно первичным документам, определявшим местоположение границ участков при их образовании) подтверждается землеустроительной экспертизой и не влечёт нарушения прав третьих лиц;
2. суду надлежало **установить соблюдение процедуры формирования каждого земельного участка** (в том числе дать оценку первичным документам, определявшим границы участков при их образовании) и с учетом выводов судебной экспертизы дать оценку возможности приведения границ земельных участков в соответствие по предложенному экспертом варианту;

Дело направлено на новое рассмотрение.

По общему правилу выделяют несколько типичных причин несоответствия сведений ЕГРН с фактическими обстоятельствами: применение устаревших систем координат, некорректная работа кадастровых инженеров, отсутствие согласования границ с соседями и автоматический перенос сведений из старых реестров без проверки.

Таким образом, ВС РФ подтвердил: исправление кадастровых ошибок возможно лишь при комплексной проверке, включая экспертизу, анализ первичных документов, оценку отсутствия ущерба для прав соседей.

[Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 сентября 2025 г. № 18-КГ25-315-К4.](#)

4. АС МО: подрядчик не получит оплату за выполненные работы, если заменил оборудование без согласования с заказчиком

Стороны заключили государственный контракт на капитальный ремонт помещений с установкой оборудования (в том числе сетевых устройств Cisco). В процессе работ подрядчик заменил оборудование на аналог другой марки (Huawei), но в актах КС-2 и КС-3 сохранил прежнее наименование – Cisco.

Работы были приняты заказчиком. Однако в рамках уголовного дела руководители подрядчика возместили ущерб, вернув стоимость оборудования Cisco, которое фактически не было поставлено. При этом оборудование Huawei осталось смонтированным. Подрядчик обратился в суд с требованием о возврате стоимости фактически поставленного оборудования, ссылаясь на неосновательное обогащение ответчика.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в иске, установив, что подрядчик пропустил срок исковой давности, а также, что договорные обязательства были нарушены.

Арбитражный суд Московского округа поддержал эти выводы, подчеркнув следующее:

- подрядчик сознательно указал в актах наименование оборудования, которого фактически не поставлял;
- заказчик оплатил именно то оборудование, которое значилось в актах (Cisco), и, следовательно, обязательство по контракту не было исполнено надлежащим образом;
- оборудование Huawei, даже если оно аналогично по характеристикам, не может считаться согласованным предметом договора.

Судья ВС РФ М.К. Антонова отказала в передаче жалобы подрядчика на рассмотрение коллегии, оставив в силе выводы нижестоящих судов. Таким образом:

1. если подрядчик устанавливает оборудование иного производителя без согласования и при этом не отражает изменения в документации, заказчик вправе не оплачивать такие работы, даже если оборудование имеет аналогичные технические характеристики;
2. ссылка подрядчика на неосновательное обогащение заказчика несостоятельна, так как предмет договора не был исполнен в согласованном виде.

[Определение Верховного Суда РФ от 18 августа 2025 г. N 305-ЭС25-7909 по делу N А40-123290/2024.](#)

Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике



Дмитрий Раев

Советник

Dmitry.Raev@kkmp.legal



Виолетта Дрондина

Юрист

Violetta.Drondina@kkmp.legal



Никита Мураев

Юрист

Nikita.Muraev@kkmp.legal



Камилла Абазова

Помощник юриста

Kamilla.Abazova@kkmp.legal