

Дайджест недвижимости

• ОКТЯБРЬ-НОЯБРЬ 2025 Г.



САМОЕ ВАЖНОЕ:

1. Опубликован Обзор судебной практики по делам, связанным с предоставлением и использованием публичных земельных участков для целей строительства
2. ВС РФ: отсутствие признаков объекта недвижимости исключает квалификацию строения как самовольной постройки
3. ВС РФ разъяснил порядок освобождения земельного участка после прекращения аренды при наличии объектов недвижимости
4. ВС РФ разъяснил критерии существенности нарушений при признании объекта самовольной постройкой
5. Подрядчик не вправе требовать полную оплату стоимости работ по муниципальному контракту без надлежащего оформления приемки и доказательств качества работ

1. Опубликован Обзор судебной практики по делам, связанным с предоставлением и использованием публичных земельных участков для целей строительства

Обзор утвержден Президиумом ВС РФ 19 ноября 2025 г. и включает ряд позиций по следующим темам:

- предоставление публичных земельных участков для строительства и завершения строительства объектов недвижимости
- заключение, изменение, расторжение договоров аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, для завершения строительства;
- распоряжение публичными земельными участками и расположенными на них объектами незавершенного строительства, которые могут быть изъяты в порядке ст. 239.1 ГК РФ;
- отдельные вопросы осуществления комплексного освоения территории в целях жилищного строительства и др.

В частности, в обзор включены следующие позиции:

- лицо, начавшее строительство объекта недвижимости в установленном законом порядке до изменения градостроительной документации, вправе завершить строительство и в дальнейшем использовать указанный объект и занятый им земельный участок в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования;
- если уполномоченный орган не реализовал право на изъятие объекта незавершенного строительства в течение установленного законом срока, то собственнику указанного объекта не может быть отказано в заключении договора аренды на новый срок для завершения строительства.

Мы подготовим более подробный разбор наиболее интересных дел из обзора чуть позже.

Пока предлагаем вам ознакомиться с нашим [комментарием](#) к определению СКЭС ВС РФ от 23 января 2024 г. № 305-ЭС23-20117, которое упоминается в п. 4 Обзора. Дело посвящено выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при истекшем договоре аренды земельного участка - см. п. 4 нашего [поста](#).

2. ВС РФ: отсутствие признаков объекта недвижимости исключает квалификацию строения как самовольной постройки

Лицо являлось собственником земельного участка с видом разрешенного использования «для ведения садоводства». Администрация городского округа обратилась в суд с иском о сносе возведенного им строения как самовольной постройки, указав на отсутствие разрешительной документации.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска, поскольку назначенная судебная строительно-техническая экспертиза установила, что спорный объект не является объектом недвижимости, не имеет прочной связи с землей, соответствует всем необходимым нормам и правилам безопасности и расположен в границах участка с соблюдением отступов. Суд определил, что для монтажа такого сооружения разрешение не требуется.

Суд апелляционной инстанции отменил решение нижестоящего суда и удовлетворил иск о сносе строения, так как, судя по фотоматериалам, сооружение не являлось садовым домом или вспомогательной постройкой для садоводства. Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

ВС РФ отменил постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, оставив в силе решение суда первой инстанции, исходя из следующего:

- правовой режим самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ) не применяется к объектам, не относящимся к недвижимому имуществу;
- в силу п. 1 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ получение разрешения на строительство не требуется для возведения хозяйственных построек на садовом участке;
- суд апелляционной инстанции, отклонив заключение судебной экспертизы и руководствуясь лишь визуальной оценкой фотоматериалов, вышел за пределы своей компетенции;
- бремя доказывания нарушений лежит на истце. Суд апелляционной инстанции не установил ни одного нарушения, в том числе несоответствия строения целевому назначению земельного участка, которое бы требовало его сноса.

Таким образом, ВС РФ указал, что отнесение объекта к некапитальному является основанием для отказа в применении к нему норм о самовольной постройке. Решающее значение при этом имеет не визуальная оценка суда, а заключение эксперта, основанное на применении специальных знаний.

При этом стоит учитывать, что в договорах аренды земельных участков может содержаться договорный запрет на возведение каких-либо строений, в т.ч. некапитальных. Например, подобные условия часто включаются в договорах аренды земельных участков с органами власти г. Москвы. В таком случае требование о сносе такой самовольной некапитальной постройки также не будет подчиняться ст. 222 ГК РФ и будет рассматриваться в рамках договорного спора.

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 17 июня 2025 г. № 18-КГ25-195-К4)

Указанное дело вошло в п. 2 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2025), утвержденного Президиумом ВС РФ 08 октября 2025 г.

3. ВС РФ разъяснил порядок освобождения земельного участка после прекращения аренды при наличии объектов недвижимости

Общество арендовало у мэрии г. Магадана земельный участок для строительства склада. В период действия аренды общество начало освоение участка: возвело трансформаторную подстанцию, фундамент склада и иные сооружения. После истечения срока аренды в августе 2021 г. арендодатель потребовал вернуть участок. Несмотря на это общество продолжило строительство и в сентябре 2023 г. достроило здание склада площадью 35,6 кв. м.

Департамент имущественных и жилищных отношений мэрии г. Магадана обратился в суд с иском об обязанности общества освободить участок от всех построек, включая склад, и вернуть его по акту приема-передачи.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал, указав, что на участке расположены объекты недвижимости, возведенные с разрешения арендодателя, и их наличие препятствует простому возврату участка по правилам ст. 622 ГК РФ.

Суды апелляционной и кассационной инстанций удовлетворили иск, обязав общество освободить участок, и указали на следующее:

- после прекращения договора аренды у общества возникла обязанность вернуть участок в состоянии, в котором он был получен, то есть свободным от построек;
- отсутствие государственной регистрации права на трансформаторную подстанцию и склад лишает общество правовой основы для удержания участка;
- возведенный склад является самовольной постройкой (ст. 222 ГК РФ), так как его строительство завершено после прекращения аренды.

Судья ВС РФ передала дело на рассмотрение коллегии ВС РФ, указав на следующее:

- согласно правовой позиции ВС РФ (Обзор практики ВС РФ № 4 (2017)), если на арендованном участке находится объект незавершенного строительства, возведенный на законных основаниях, ст. 622 ГК РФ не может служить основанием для возложения обязанности освободить участок от такого объекта;
- общество начало строительство склада в период действия аренды и на основании разрешения на строительство. Факт достройки объекта после окончания срока аренды не отменяет его прав на возведенные объекты недвижимости и не лишает его возможности требовать заключения нового договора аренды для завершения строительства (п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ).

Таким образом:

- наличие на земельном участке объектов недвижимости, возведенных в период действия аренды, препятствует его возврату по правилам ст. 622 ГК РФ до разрешения вопроса о правах на эти объекты. Сама по себе ст. 622 ГК РФ не может служить основанием для возложения на арендатора публичного земельного участка, предоставленного для строительства, обязанности по освобождению этого земельного участка от возведенного объекта недвижимости.
- если застройщик начал строительство на законном основании, он сохраняет право на заключение нового договора аренды для завершения строительства, даже если первоначальный договор аренды прекращен.

(Определение Верховного Суда РФ от 20 октября 2025 г. № 303-ЭС25-6975 по делу № А37-2657/2023)

Указанное дело также вошло в п. 11 Обзора от 19 ноября 2025 г., о котором мы сказали в начале дайджеста.

4. ВС РФ разъяснил критерии существенности нарушений при признании объекта самовольной постройкой

Администрация г. Новороссийска обратилась в суд с иском о сносе самовольной постройки - трехэтажного жилого дома, возведенного ответчиками на принадлежащем им земельном участке. Основанием для иска послужило несоответствие фактических параметров объекта (три этажа) данным уведомления о планируемой реконструкции (один этаж), превышение максимального процента застройки на 2,8% и нарушение минимальных отступов от границ участка на 26-28 см.

Ответчики обратились в суд со встречным исковым заявлением к администрации о признании права общей долевой собственности на не завершённый строительством жилой дом.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении первоначального и встречного исков. Однако суды апелляционной и кассационной инстанций отменили решение суда первой инстанции и обязали снести объект, сославшись на следующее:

- объект не соответствует параметрам, указанным в уведомлении о реконструкции;
- допущены нарушения градостроительных норм по проценту застройки и отступам;
- нарушения являются существенными и влекут применение последствий в виде сноса.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ отменила судебные акты и направила дело на новое рассмотрение, указав следующее:

- несоответствие уведомлению не является безусловным основанием для сноса. Для объектов ИЖС, строительство которых осуществляется в уведомительном порядке, основанием для признания постройки самовольной является нарушение градостроительных и строительных норм, а не параметров уведомления;
- нарушения должны оцениваться на предмет существенности. Согласно п. 29 Постановления Пленума ВС РФ от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» суд обязан оценивать характер допущенных нарушений. Незначительные нарушения, не создающие угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающие права третьих лиц, не должны влечь снос объекта;
- нарушения являются несущественными:
 - превышение процента застройки составляет всего 2,8% (42,8% вместо 40%);
 - нарушение отступов от границ участка составляет 26-28 см;
 - экспертиза подтвердила отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан;
 - права третьих лиц не нарушены.

- суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее:
 - доводы ответчиков о недостоверности представленного уведомления;
 - спорный объект является местом жительства несовершеннолетнего ребенка;
 - необходимость привлечения прокурора для дачи заключения по вопросу выселения.

Таким образом:

- при решении вопроса о сносе самовольной постройки суд должен оценивать существенность допущенных нарушений, а не только факт их наличия;
- незначительные нарушения градостроительных норм (небольшое превышение процента застройки, минимальное нарушение отступов), не создающие угрозу безопасности и не нарушающие права третьих лиц, не могут служить основанием для сноса объекта;
- суд обязан учитывать все обстоятельства дела, включая социальные последствия сноса и права проживающих в помещении лиц.

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 05 августа 2025 г. № 18-КГ25-271-К4 (УИД 23RS0042-01-2023-003030-57))

4. Подрядчик не вправе требовать полную оплату стоимости работ по муниципальному контракту без надлежащего оформления приемки и доказательств качества работ

Стороны заключили муниципальный контракт, по условиям которого подрядчик обязался выполнить работы по восстановлению изношенных верхних слоев асфальтобетонных покрытий. Из-за значительной просрочки выполнения работ заказчик отказался от исполнения контракта в одностороннем порядке.

После расторжения контракта подрядчик направил заказчику односторонние акты по формам КС-2 и КС-3 на сумму 7,6 млн рублей с требованием оплатить работы. Заказчик отказался подписывать акты и удовлетворять требование, ссылаясь на многочисленные дефекты (просадки, разрушение бортового камня, отсутствие исполнительной документации и др.) В период выполнения работ заказчик регулярно фиксировал нарушения и сообщал подрядчику о недостатках.

Подрядчик обратился в суд с требованием погасить 7,6 млн рублей задолженности. Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили иск частично, взыскав 1,36 млн рублей – сумму, соответствующую фактически подтвержденному объему работ. Подрядчик обжаловал акты, настаивая, что работы выполнены полностью.

Кассационный суд оставил решения в силе, указав следующее:

- подрядчик не организовал надлежащую процедуру сдачи-приемки работ, а односторонние акты были направлены спустя 11 месяцев после расторжения контракта, что свидетельствует о недобросовестном поведении;
- акты КС-2 и КС-3 сами по себе не являются безусловным доказательством выполнения работ и их приемки заказчиком, особенно при отсутствии иной исполнительной документации (актов освидетельствования, общего журнала работ и т.д.), предусмотренной контрактом;
- многочисленные замечания заказчика и результаты экспертиз подтверждают существенные недостатки покрытия;
- подрядчик не представил доказательств выполнения работ на заявленную сумму и не подтвердил закупку материалов для исполнения контракта;
- после расторжения договора риск невозможности передать результат работ лежит на подрядчике.

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

- для взыскания стоимости работ по государственному или муниципальному контракту подрядчик должен не только выполнить работы, но и надлежащим образом оформить их сдачу, обеспечив составление и согласование всей исполнительной документации, предусмотренной контрактом;
- односторонние акты, составленные с существенным опозданием после расторжения договора, не могут служить достаточным доказательством выполнения работ и основанием для их оплаты;
- риски непредставления исполнительной документации и несоблюдения порядка приемки результатов работ лежат на подрядчике.

(Определение Верховного Суда РФ от 30 октября 2025 г. № 310-ЭС25-11328 по делу № А14-12032/2023)

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