

Дайджест недвижимости

• ФЕВРАЛЬ-МАРТ 2026 Г.



САМОЕ ВАЖНОЕ:

1. В Госдуму внесен законопроект об ограничении круга лиц, имеющих право передавать земли сельскохозяйственного (с/х) назначения в ипотеку
2. В Госдуму внесен законопроект о снятии запрета на продажу из публичной собственности на торгах земельных участков с основным ВРИ для строительства зданий и сооружений
3. Просрочка платежа по договору купли-продажи является существенным нарушением договора, а последующее исполнение не препятствует расторжению договора в судебном порядке
4. Юридическая гибель недвижимой вещи не препятствует ее виндикации при возможности восстановления в старых границах

5. Добросовестность приобретения не является основанием для отказа в истребовании земель, передача которых в частную собственность не допускается
6. В доход Российской Федерации обращаются доходы и имущество, полученные от реализации имущества, если законность происхождения средств, использованных для его приобретения, не подтверждена.
7. Срок владения предыдущего владельца подлежит суммированию со сроком владения лица, заявляющего о приобретении права собственности по приобретательной давности, и в случае, если имущество было получено им от предыдущего владельца по сделке или иному основанию перехода права

ПРОЕКТЫ

1. В Госдуму внесен законопроект об ограничении круга лиц, имеющих право передавать земли сельскохозяйственного (с/х) назначения в ипотеку

Предлагается запретить передавать в ипотеку земельные участки из земель с/х назначения следующим категориям лиц:

- собственникам земельных участков, которые не являются с/х товаропроизводителями;
- собственникам, которые не осуществляют первичную или последующую переработку с/х продукции.

В пояснительной записке отмечается, что в настоящий момент лица, не осуществляющие с/х деятельность, могут иметь на праве собственности земельные участки из земель с/х назначения, и вправе использовать их в качестве залогового имущества. Указывается, что изъятие (в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), неиспользуемых земельных участков будет эффективнее, если такие земельные участки не будут обременены залоговыми правами третьих лиц.

Таким образом, законопроект направлен на более оперативное вовлечение неиспользуемых земель с/х назначения в гражданский оборот.

2. В Госдуму внесен законопроект о снятии запрета на продажу из публичной собственности на торгах земельных участков с основным ВРИ для строительства зданий и сооружений

В настоящий момент согласно п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ продажа находящихся в публичной собственности земельных участков с основным ВРИ для строительства зданий и сооружений существенно ограничена. В законе приводятся следующие способы отчуждения таких участков в частную собственность:

- продажа без торгов по основаниям, указанным в п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ (например, продажа участка собственнику здания, которое стоит на таком участке);

- продажа на аукционе в целях, указанных в ст. 39.18 ЗК РФ (для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства).

Таким образом, в большинстве случаев (т.е. не в целях ИЖС, личного подсобного хозяйства) продажа таких участков на торгах не допускается.

Инициаторы законопроекта отмечают, что такое ограничение препятствует приватизации недвижимого имущества, которое ранее было конфисковано за совершение коррупционных правонарушений.

В случае принятия предложенных изменений, п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ будет исключен, что позволит публичным образованиям отчуждать вышеуказанные земельные участки с торгов в более широком числе случаев.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

3. Просрочка платежа по договору купли-продажи является существенным нарушением договора, а последующее исполнение не препятствует расторжению договора в судебном порядке

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 11 февраля 2026 г. № 304-ЭС25-10106 по делу № А70-23398/2024)

Между обществом («покупатель») и Департаментом имущественных отношений Тюменской области («департамент») в 2016 г. был заключен договор купли-продажи земельного участка с/х назначения, который принадлежал покупателю на праве постоянного бессрочного пользования. По условиям договора (с учетом решения суда об урегулировании разногласий), покупатель был обязан внести покупную цену около 350 000 руб. в течение 20 дней с момента его заключения, а затем выполнить регистрацию права в ЕГРН.

Покупатель в установленный срок произвел оплату только части выкупной стоимости (5 000 руб. вместо 350 000 руб.). Право собственности на земельный участок не было зарегистрировано за покупателем. В связи с просрочкой оплаты, допущенной покупателем, департамент в 2024 г. направил покупателю претензию с предложением подписать соглашение о расторжении договора купли-продажи. Покупатель от расторжения отказался, внес оставшуюся часть покупной цены по договору, а также уплатил неустойку, рассчитанную за весь период просрочки.

Департамент обратился в арбитражный суд с требованием о расторжении договора купли-продажи. Требование обосновывалось тем, что существенное нарушение покупателем условий договора повлекло для департамента значительный ущерб, т.к. за 8 лет стоимость земельного участка сильно возросла в связи с изменением его категории (кадастровая стоимость превысила 10 млн руб.).

Суды указали следующее:

- Суд первой инстанции отказал департаменту, посчитав, что допущенные покупателем нарушения не являются существенными. Покупатель исполнил договор и внес плату до подачи иска в суд. Также суд указал, что департамент более 8 лет не принимал меры по получению от покупателя платы, поэтому не вправе заявлять требование о расторжении договора.

- Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и расторг спорный договор. Суд указал, что невнесение покупателем установленной платы является существенным нарушением договора и влечет возникновение у продавца права на его расторжение в судебном порядке. В связи с изменением категории земельного участка его кадастровая стоимость значительно увеличилась, а поведение покупателя является недобросовестным, т.к. он не исполнял договор в течение 8 лет, внёс оплату только после поступления предложения продавца о расторжении договора.
- Суд кассационной инстанции отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции. Помимо прочего, суд указал, что не обоснованы выводы суда апелляционной инстанции о наличии злоупотребления правом только на стороне покупателя, с учетом длительной взаимной пассивности обеих сторон при исполнении договора, неисполнения департаментом как кредитором обязанности осуществлять информационное взаимодействие с покупателем как с должником.

ВС РФ отменил постановление суда кассационной инстанции, оставил в силе постановление суда апелляционной инстанции, указав следующее:

- неисполнение покупателем обязанности по оплате переданного ему продавцом имущества в согласованные сроки относится к существенным нарушениям условий договора купли-продажи, договор может быть расторгнут по требованию продавца;
- департамент был вправе рассчитывать на получение соразмерного встречного предоставления, эквивалентного стоимости участка, просрочка покупателя в 8 лет привела к тому, что встречное предоставление стало несоразмерным стоимости объекта на дату внесения выкупной цены, что наносит прямой ущерб бюджету;
- существенность нарушения договора заключается также в том, что департамент был вынужден передать имущество по цене, заниженной в 30 раз по отношению к актуальной, что является нарушением публичного интереса в части эффективного пополнения бюджета;
- оплата покупателем покупной цены в 2024 г. не является безусловным основанием для сохранения между сторонами договорных правоотношений, а поведение покупателя, уплатившего покупную цену по истечении 8 лет, которая к тому же является несоразмерной в связи с увеличением стоимости участка, свидетельствует о недобросовестном осуществлении им гражданских прав.

Отметим, что в настоящем деле ответчик не заявлял о пропуске срока исковой давности. Если бы это было сделано, то суд, вероятно, мог бы отказать в удовлетворении требований.

В судебной практике в вопросе исчисления срока исковой давности по требованию о расторжении договора купли-продажи наблюдается тенденция его отсчета с даты, когда кредитор узнал о ненадлежащем исполнении должником своих договорных обязанностей ([Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.08.2025 по делу № А41-92952/2024](#); [Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.07.2025 по делу № А83-9918/2023](#); [Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12.11.2025 № 88-28642/2025 по делу № 2-154/2025](#)).

4. Юридическая гибель недвижимой вещи не препятствует ее виндикации при возможности восстановления в старых границах

([Постановление арбитражного суда Поволжского округа от 09 февраля 2026 г. по делу № А65-19961/2024](#))

У ИП в собственности находится нежилое здание кафе. Согласно технической документации, его площадь увеличилась примерно на 100 кв. м. (до 222 кв. м.) за период с 1995 по 2011 гг.

В то же время, в реестре муниципальной собственности Казани учитывалось здание общественного туалета площадью 70,6 кв. м. В 2023 г. по результатам акта осмотра было установлено, что оно фактически не существует, в связи с этим объект был снят с кадастрового учета с присвоением статуса «архивный». Учреждение обратилось в арбитражный суд к ИП с иском об истребовании из чужого незаконного владения нежилого здания туалета путем исключения спорного помещения из состава здания кафе, принадлежащего ответчику.

Суды указали следующее:

Суды первой и апелляционной инстанции отказали в удовлетворении исковых требований. Муниципальное образование в лице уполномоченного органа должно было еще в 2011 г. узнать о присоединении спорного здания к кафе из технического паспорта от 2011 г., который был представлен муниципальному учреждению при заключении договора аренды земельного участка. Учреждение обратилось в суд только в 2024 г., поэтому истцом пропущен 3-летний срок исковой давности. Суд апелляционной инстанции также указал, что спорное здание в натуре не существует, а в деле отсутствуют доказательства его включения в состав здания кафе, принадлежащего ответчику.

Суд кассационной инстанции отменил акты нижестоящих судов, указав следующее:

- предоставление в учреждение технического паспорта здания кафе, а также утверждение проекта планировки территории, в границах которой кафе расположено, не являются безусловными доказательствами того, что муниципальное образование в лице уполномоченного органа могло и должно было узнать о том, что площадь здания кафе была увеличена за счет самовольного присоединения нежилого здания туалета, в связи с этим, вывод судов о пропуске истцом срока исковой давности признан преждевременным;

- изменение физических границ спорных объектов путем присоединения к нежилому зданию, принадлежащему ИП, внесение сведений о таких изменениях в документы кадастрового учета, а также оформление права собственности ИП на здание с увеличенной площадью, не означают невозможность виндикации здания туалета, поскольку изменение границ помещений путем их объединения не означает невозможности восстановления помещений в прежнем виде.

Подобная позиция суда кассационной инстанции небесспорна, поскольку виндикационный иск подразумевает истребование из чужого незаконного владения ответчика вещи, собственность на которую принадлежит истцу. Необходимым условием удовлетворения данного требования является существование спорной вещи на момент судебного разбирательства. В данном деле истребуемое здание фактически прекратило существование как самостоятельный объект недвижимости, из чего следует, что у истца на момент предъявления иска отсутствует право собственности, которое возможно было бы защитить при помощи виндикационного иска.

5. Добросовестность приобретения не является основанием для отказа в истребовании земель, передача которых в частную собственность не допускается

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18.11.2025 N 4-КГПР25-48-К1); (п. 1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2026))

Ответчик являлся собственником земельного участка из состава земель населенных пунктов на основании договора купли-продажи, заключенного в в 2013 г.

Прокуратура обратилась в суд с иском об истребовании земельного участка, внесении в ЕГРН записи о прекращении права собственности на него. Требование обосновывалось тем, что спорный участок расположен в границах береговой полосы. Возражая против иска, ответчик просил применить исковую давность.

Суды указали следующее:

- Суд первой инстанции требования прокуратуры удовлетворил. Указал, что спорный участок сформирован в нарушение действующего законодательства, поскольку в его границы включена часть береговой полосы водохранилища.
- Суд апелляционной инстанции решение отменил, отметив, что на момент приобретения земельного участка ограничений по его гражданскому обороту не имелось, право собственности ответчика не оспаривалось, было подтверждено государственной регистрацией, в связи с чем ответчик является добросовестным приобретателем, а также прокурор пропустил срок исковой давности.
- Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

ВС РФ отменил определения судов апелляционной и кассационной инстанций, оставил в силе решение суда первой инстанции, указав следующее:

- спорные земельные участки в нарушение установленного порядка сформированы за счет земель береговой полосы, которая является государственной собственностью;
- формирование спорных земельных участков нарушает право на благоприятную окружающую среду, чем затрагивает права неопределенного круга лиц;
- так как отсутствуют сведения о том, что Российской Федерации об указанном нарушении было или должно было быть известно до проведения прокурорской проверки, то истец не пропустил срок исковой давности;
- довод о добросовестности приобретения не является основанием для отказа в истребовании земель, передача которых в частную собственность не допускается.

6. В доход Российской Федерации обращаются доходы и имущество, полученные от реализации имущества, если законность происхождения средств, использованных для его приобретения, не подтверждена.

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 25.11.2025 N 19-КГПР25-17-К5); (п. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N° 1 (2026))

Ответчик направлял денежные средства, полученные в результате совершения коррупционных правонарушений, на финансирование строительства объектов недвижимости. Выручка от продажи указанных объектов неоднократно реинвестировалась в строительство новых объектов недвижимости.

Прокуратура обратилась с иском об обращении в доход Российской Федерации недвижимого имущества, взыскании денежных средств, эквивалентных стоимости проданного недвижимого имущества, которое было приобретено на денежные средства, вырученные от продажи первоначального объекта недвижимости.

Суд первой инстанции, с которым согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, отказал в удовлетворении исковых требований со ссылкой на то, что строительство второго и последующих объектов осуществлялось после получения дохода от реализации предыдущих, ранее построенных, в связи с чем доход, полученный от их продажи, не может рассматриваться как неподтвержденный с позиций Федерального закона от 3 декабря 2012 г. N° 230-ФЗ «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам» (далее – «Закон о контроле за расходами»).

ВС РФ отменил акты нижестоящих судов, указав следующее:

- когда имущество, в отношении которого не доказана законность происхождения доходов, направленных на его приобретение, было реализовано собственником с целью избежать его истребования, а полученные от реализации указанного имущества средства фактически выступают его денежным эквивалентом, изъятие этих средств не может рассматриваться как свидетельствующее о расширительном толковании ст. 17 Закона о контроле за расходами;
- последующее превращение или преобразование имущества, приобретенного в нарушение антикоррупционных требований и запретов (и доходов от него) в иное имущество посредством предпринимательской деятельности или же его реализации, в том числе приумножение такого имущества (будь то права участия в хозяйственных обществах, денежные средства и другие блага) не исключают возможности его обращения в доход государства;
- ограничение перечня объектов, подлежащих изъятию, лишь теми, которые приобретены во время занятия лицом публично значимой должности, при сохранении в его собственности имущества, приобретение которого было бы невозможным без соответствующих коррупционных злоупотреблений, с учетом того, что стоимость имущества, полученного в результате такого преобразования, может значительно превышать стоимость первоначально приобретенных благ, означало бы возможность легализации незаконных доходов.

7. Срок владения предыдущего владельца подлежит суммированию со сроком владения лица, заявляющего о приобретении права собственности по приобретательной давности, и в случае, если имущество было получено им от предыдущего владельца по сделке или иному основанию перехода права

(Постановление Конституционного Суда РФ от 25.03.2026 N 18-П)

В 2019 г. заявитель приобрел по договору купли-продажи здание, право собственности на которое не было зарегистрировано в ЕГРН. Впоследствии он обратился к продавцу с требованием о признании права собственности на спорный объект недвижимости в порядке приобретательной давности.

Суды трех инстанций в удовлетворении заявленного требования отказали. Они исходили из того, что срок владения самого заявителя недостаточен для приобретения права собственности по давности владения, а учет срока владения предыдущего лица невозможен, поскольку заявитель не является его универсальным правопреемником. Довод о возможности сложения сроков владения со ссылкой на сингулярное правопреемство был отклонен. Суды посчитали, что п. 3 ст. 234 ГК РФ

(«Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является»)

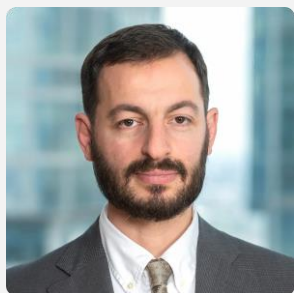
предусматривает возможность сложения сроков владения для целей приобретения права собственности по приобретательной давности исключительно для случаев универсального правопреемства.

В передаче дела на рассмотрение в заседании судебной по экономическим спорам Верховного суда РФ было отказано.

Конституционный суд РФ с таким толкованием указанной нормы не согласился, указав следующее:

- п. 3 ст. 234 ГК РФ не соответствует Конституции РФ в той мере, в какой с учетом сложившейся практики его применения он не дает однозначного ответа на вопрос, вправе ли лицо, ссылающееся на приобретательную давность, присоединять к сроку своего владения период владения предыдущего владельца, если имущество перешло к нему в рамках сингулярного правопреемства;
- действующее правовое регулирование не может считаться препятствующим сложению сроков давностного владения при отчуждении имущества по договору при условии, что критериям давностного владения отвечает владение каждого из лиц;
- бремя доказывания того, что владение предыдущих владельцев отвечает критериям давностного владения лежит на лице, которое заявляет о присоединении их сроков давностного владения.

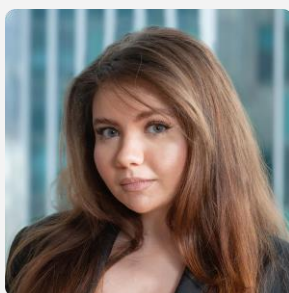
МЫ БУДЕМ РАДЫ ОТВЕТИТЬ НА ВАШИ ВОПРОСЫ ПО ДАННОЙ ТЕМАТИКЕ



Дмитрий Раев

Советник

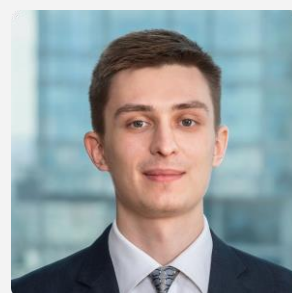
Dmitry.Raev@kkmp.legal



Виолетта Дрондина

Старший юрист

Violetta.Drondina@kkmp.legal



Никита Мураев

Юрист

Nikita.Muraev@kkmp.legal



Андрей Кулик

Помощник юриста

Andrey.Kulik@kkmp.legal