

Дайджест недвижимости



САМОЕ ВАЖНОЕ:

1. КС РФ: исковая давность по делам о деприватизации может исчисляться с момента проверки прокурора
2. Принятию решения об изъятии земельного участка должен предшествовать анализ приоритетности частных и публичных интересов
3. Разные подходы судов по вопросу о субъекте права собственности на инфраструктуру земельных комплексов

1. КС РФ: исковая давность по делам о деприватизации может исчисляться с момента проверки прокурора

Такой подход был выражен в двух недавних определениях КС РФ ([от 14 апреля 2025 г. №913-О](#) и [№914-О](#)).

Оба определения затрагивают вопрос, возникший в рамках спора о деприватизации имущества, ранее принадлежавшего государственному предприятию «Производственное объединение третий государственный подшипниковый завод» (дело [№А57-4722/2022](#)). Завод был приватизирован в 1994 г., и спустя более 10 лет созданное на его основе акционерное общество передало несколько зданий обществу, которое, в свою очередь, еще через несколько лет в ходе реорганизации передало здания двум другим обществам.

Спорные здания являлись объектами здравоохранения, которые по действовавшему на момент приватизации законодательству могли быть приватизированы только на следующих условиях:

1. такие объекты не обслуживают жителей региона, а только работников завода;
2. профиль использования объектов подлежит обязательному сохранению.

Суды трех инстанций пришли к выводу, что помимо прочих нарушений эти условия не были соблюдены, в связи с чем удовлетворили требование Правительства Саратовской области об изъятии («деприватизации») зданий.

Наиболее примечательны рассуждения арбитражных судов и Конституционного Суда относительно отклонения возражения текущих собственников об истечении исковой давности.

Арбитражные суды указали:

- момент начала течения давности для процессуального истца – органа прокуратуры – начинается с момента завершения прокурорской проверки;
- для материального истца (публичное образование) – с момента его привлечения к участию в судебном деле.

Конституционный Суд РФ поддержал указанный подход.

Примечательно, что приведенная позиция «соседствует» двумя подходами, которые ранее были выработаны КС РФ и ВС РФ:

- в [Постановлении](#) от 31 октября 2024 г. №49-П КС РФ установил, что по делам об изъятии имущества, приобретенного в нарушение антикоррупционного законодательства, исковая давность **неприменима вообще** (см. наш более подробный комментарий по [ссылке](#));
- в [Определении](#) от 1 апреля 2025 г. №302-ЭС24-20524 ВС РФ, помимо прочего, обратил внимание на то, что **исковая давность в общем порядке применяется** к случаям, когда имущество было приобретено в результате нарушений законодательства о приватизации (неантикоррупционного или антитеррористического) (см. наш более подробный комментарий по [ссылке](#)).

Уточненный подход о моменте начала течения исковой давности может выглядеть противоречивым по отношению к предшествующей практике ВС РФ и влекущим правовую неопределенность. Вероятно, подход КС РФ в приведенных определениях выработан с учетом особенностей фактических обстоятельств дела. Так, в п. 3 определений КС РФ указывает прямо, что *«решение об удовлетворении иска было обусловлено прежде всего фактом неисполнения обязанности по сохранению назначения (профиля) соответствующих объектов»*, то есть, речь может идти о являющемся нарушении, а не пороках сделки по приватизации. С учетом этого может быть преждевременно полагать, что подход КС РФ теперь станет общеприменимым в делах о деприватизации.

В частности, [в определении ВС РФ от 10 июня 2025 г. № 14-КГ25-2-К1](#), которое было опубликовано уже после определений КС РФ, Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ указала на **применимость** возражения об истечении исковой давности в очередном деле об истребовании имущества.

В данном деле территориальное управление Росимущества требовало возвратить в федеральную собственность защитное сооружение гражданской обороны (убежище), которое является частью помещения, находящегося в собственности нескольких лиц с 2009 г. Истец настаивал на том, что убежище является объектом учета федерального имущества, и акт уполномоченного органа (Правительства РФ), необходимый для приватизации убежища, не принимался. Суды трех инстанций отказали истцу, однако указали на неприменимость возражений ответчиков об истечении исковой давности. В частности, суд первой инстанции указал, что в случаях, когда нарушение права заключается во внесении недостоверной записи в ЕГРН, исковая давность не распространяется на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права (то есть, дело должно рассматриваться по правилам негаторного иска).

Судебная коллегия ВС РФ не согласилась с судами, направила дело на новое рассмотрение, и обратила внимание судов на особое значение регистрации прав ответчиков в ЕГРН:

«государством признавался факт нахождения спорного объекта в частной собственности путем регистрации права собственности на данный объект за конкретными лицами. При таких <...> обстоятельствах вывод суда <...> о том, что спорное имущество не выбывало из государственной собственности, нельзя признать обоснованным».

С учетом этого, а также того факта, что после продажи истец не владеет объектом, ВС РФ указал, что спор должен рассматриваться не по правилам о негаторном иске (ст. 304 ГК РФ), а по правилам о виндикационном иске (ст. 301 ГК РФ), к которому применяются правила об исковой давности.

Указанное определение является примером дела, в котором подход КС РФ неприменим, среди прочего, поскольку факт нарушения (порочность отчуждения убежища в частную собственность) мог быть обнаружен государственными органами изначально благодаря фиксации в публичном реестре.

Мы будем следить за дальнейшим развитием практики по деприватизации.

2. Принятию решения об изъятии земельного участка должен предшествовать анализ приоритетности частных и публичных интересов

Земельный участок, предоставленный частным собственником в аренду главе крестьянско-фермерского хозяйства (КФХ), находился в границах участка недропользования. Лицензия на изучение участка недропользования была предоставлена третьему лицу – Обществу, по заявлению которого орган государственной власти издал приказ об изъятии земельного участка для государственных нужд РФ в связи с осуществлением недропользования.

Глава КФХ обратился в суд с требованием о признании незаконным приказа об изъятии земельного участка.

Суд первой инстанции удовлетворил требования заявителя.

Суды апелляционной и кассационной инстанции отказали в удовлетворении заявления, однако ВС РФ вновь, как и суд первой инстанции, встал на сторону истца.

В [определении](#) от 30 июня 2025 г. (№309-ЭС25-1868) ВС РФ уделил основное внимание категории публичного интереса.

Суд указал, что для принятия решения об изъятии ходатайствующее об изъятии лицо должно обосновать следующее:

- наличие государственных или муниципальных нужд – потребностей публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение общественно полезных целей;
- исключительность случая – невозможность достижения общественно полезных целей без изъятия имущества.

При этом ВС РФ отдельно обратил внимание на то, что наличие у какого-либо лица лицензии на пользование недрами не является достаточным основанием для изъятия земельного участка для государственных нужд, так как деятельность, связанная с недропользованием, осуществляется в интересах такого недропользователя и направлена на извлечение прибыли.

В этой связи ВС РФ вслед за нижестоящими судами предпринял попытку сравнить («ранжировать») различные публичные и частные интересы для определения возможности изъятия участка:

1. суд первой инстанции обратил внимание на то, что деятельность КФХ относится к приоритетным направлениям деятельности агропромышленного комплекса Свердловской области и соответствует целям государственной программы развития сельского хозяйства региона, в то время как разработка участка недр послужила бы, в первую очередь, получению прибыли обществом - недропользователем;
2. апелляционный суд сослался на две Стратегии развития минерально-сырьевой базы Российской Федерации, и указал, что недропользование в границах изымаемого земельного участка направлено не только на извлечение прибыли недропользователем, но и на достижение интересов государства;
3. коллегия ВС РФ обратилась к двум документам:
 - i. Стратегии национальной безопасности РФ, в которой говорится про риск деградации земель при «хищническом» использовании природных ресурсов;
 - ii. Доктрине продовольственной безопасности РФ, где говорится про развитие производства сельскохозяйственной продукции как о способе реализации национальных интересов в сфере продовольственной безопасности.

С учетом этого и положений земельного законодательства, ВС РФ пришел к выводу об особой значимости с/х земель, из которой вытекает необходимость особого подхода к определению возможности изъятия таких участков этой категории. Так, судам необходимо выяснять следующие обстоятельства:

- насколько экономически и социально выгоднее для соответствующего региона и публично-правового образования иное использование спорного земельного участка с/х назначения вследствие его изъятия по сравнению с существующим;
- уникальность и особая экономическая ценность и значимость соответствующего участка недр;
- возможность освоения конкретного участка недр в целях недропользования в соответствии с конкретной лицензией без изъятия земельного участка, а путем предоставления во временное пользование;
- общая возможность удовлетворения государственных (муниципальных) нужд для целей геологического изучения и добычи недр без изъятия земельных участков;
- характер и значимость деятельности, осуществляемой на земельных участках их законным владельцем, и возможные неблагоприятные для них последствия в результате изъятия.

ВС РФ фактически предложил матричную модель анализа интересов: учитывать и цели использования земли, и значимость недр, и альтернативы изъятию. Это может сделать процесс изъятия земли сложным и более чувствительным к фактическим обстоятельствам.

3. Разные подходы судов по вопросу о субъекте права собственности на инфраструктуру земельных комплексов

Весной-летом 2025 г. по этому вопросу было принято несколько судебных актов, в которых суды продемонстрировали разные точки зрения относительно того, может ли застройщик сохранить собственность на дороги внутри посёлка, или это общее имущество жильцов:

- i. В отказном [определении](#) № 757-О от 27 марта 2025 г. Конституционный Суд РФ рассматривал вопрос о правомерности сохранения в частной собственности застройщиков земельных участков, занятых объектами улично-дорожной сети и относящихся к территории общего пользования.

Арбитражные суды (дело [A40-152455/2022](#)) в рамках спора о признании отсутствующим права застройщика коттеджного поселка на земельные участки, занятые объектами улично-дорожной инфраструктуры, поддержали застройщика. Их позиция была основана, помимо прочего, на следующих обстоятельствах:

- право собственности застройщика приобретено законным путем и зарегистрировано в ЕГРН;
- на момент приобретения участка не были заняты объектами общего пользования.

КС РФ отказался признавать возможность нахождения таких объектов в собственности застройщика неконституционной и указал, что земельные участки общего пользования, а также возводимые (приобретаемые) для обслуживания домов, участков и всего комплекса объекты инфраструктуры (в том числе улично-дорожная сеть коттеджного поселка) «могут принадлежать на праве частной собственности *определенному лицу (зачастую - застройщику)*».

Таким образом, КС РФ указал, что у имущества общего пользования может быть единоличный собственник.

- ii. В [постановлении](#) Арбитражного суда Поволжского округа от 7 июля 2025 г. по делу № А55-37836/2019 рассматривался вопрос об оспаривании результатов торгов в рамках дела о банкротстве. Должник – застройщик коттеджного поселка – продал земельный участок – дорогу, являвшийся единственным участком, через который проход к своим земельным участкам имели некоторые жители поселка, выступившие заявителями по делу. В частности, в судах первой и апелляционной инстанции рассматривались доводы о нарушении процедуры отчуждения, о социальной значимости участка (дороги), о необходимости включения в договор купли-продажи условий о сохранении порядка использования участка (обязательства обеспечивать надлежащее содержание и использование объекта в соответствии с его целевым назначением.).

Кассационный суд согласился с апелляционным в части признания торгов недействительными, при этом обосновал свою позицию тем, что «земельные участки, которые используются как межквартальные проезды в поселке с индивидуальной жилой застройкой, являясь неотчуждаемым (отдельно от основных земельных участков) общим имуществом, не могут выступать самостоятельным предметом торгов».

Суд указал, что доля в праве на такой участок приобретается покупателями земельных участков, в том числе с учетом положений ГК РФ о качестве товара (п. 2 ст. 469), согласно которым товар должны соответствовать целям, для которых он приобретаются. Следовательно, в отсутствие доказательств обратного (например, специальных оговорок в договоре купли-продажи), покупатель земельного участка для целей жилой застройки приобретает в том числе право проезда к участку через иные участки.

Подход, избранный во втором деле (дорожная инфраструктура как общее имущество жильцов), соответствует ранее выработанным подходам к аналогичным вопросам регулирования общего имущества многоквартирных домов, в частности, п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 (право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в силу закона вне зависимости от регистрации его в ЕГРН).

Оба данных дела могут иметь значение не только для застройщиков коттеджных поселков, но и туристических районов, курортов, частных городских районов («умных» городов) и т.д.

Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике



Виолетта Дрондина
Юрист
Violetta.Drondina@kkmp.legal



Никита Мураев
Помощник юриста
Nikita.Muraev@kkmp.legal



Камилла Абазова
Помощник юриста
Kamilla.Abazova@kkmp.legal