

Дайджест недвижимости

● ИЮЛЬ – АВГУСТ 2025 Г.



САМОЕ ВАЖНОЕ:

1. ВС РФ уточнил стандарт добросовестности приобретателя недвижимого имущества
2. Запись в ЕГРН не свидетельствует о начале течения срока исковой давности по искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения
3. Обращение в суд с требованиями, связанными с недостатками качества товара, возможно после истечения срока для их обнаружения
4. Отказ от договора краткосрочной аренды свидетельствует о намерении стороны не возобновлять договор
5. 1 марта 2026 г. вступают в силу поправки в Закон о связи, регулирующие деятельность ЦОД
6. Внесены поправки в отдельные законодательные акты РФ, закрепляющие регулирование видов разрешенного использования земельных участков («ВРИ»)

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА:

1. [ВС РФ](#) уточнил стандарт добросовестности приобретателя недвижимого имущества

В апреле 2022 г. от имени собственника («первоначальный собственник») в результате противоправных действий третьих лиц был заключен договор купли-продажи земельного участка и жилого дома с физическим лицом («первый приобретатель»). В сентябре 2022 г. первый приобретатель заключил договор купли-продажи объектов недвижимости с другим физическим лицом («второй приобретатель»), запись о чем была внесена в ЕГРН.

Получив выписки из ЕГРН, первоначальный собственник узнал, что не числится собственником принадлежащих ему объектов недвижимости в ЕГРН, в связи с чем обратился с иском о признании сделки недействительной в суд. Второй приобретатель обратился в суд со встречным иском о признании его добросовестным приобретателем.

Суд первой инстанции удовлетворил первоначальный иск, суды апелляционной и кассационной инстанции решение поддержали, основываясь на следующих доводах:

- договор купли-продажи от апреля 2022 г. является недействительным, так как от имени продавца выступало неуправомоченное лицо, к отношениям применяются последствия недействительности договора;
- второй приобретатель не является добросовестным, так как проявил недостаточную осмотрительность и не узнал, что на момент заключения договора купли-продажи в суд был подан иск первоначального собственника к первому приобретателю.

ВС РФ отменил решения нижестоящих судов и отправил дело на новое рассмотрение, исходя из следующего:

- последствия недействительности сделки могут быть применимы только к сторонам договора, однако второй приобретатель стороной договора купли-продажи от апреля 2022 г. не является;
- второй приобретатель является добросовестным, так как перед заключением сделки проверил сведения из ЕГРН: «Также нельзя согласиться с выводами суда апелляционной инстанции о том, что при заключении договора купли-продажи жилого дома и земельного участка Тололин Д.И. не проявил должной заботливости и осмотрительности. Заключая договор купли-продажи от 8 сентября 2022 г., Тололин Д.И. полагался при приобретении недвижимого имущества на данные государственного реестра, что в силу пункта 6 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации признается добросовестным поведением участника гражданских правоотношений»;
- довод о том, что второй приобретатель должен был знать о поданном иске первоначального собственника, несостоятелен, поскольку сведения о принятии иска были опубликованы на сайте суда лишь после заключения сделки.

Вопрос о стандарте добросовестности приобретателя остаётся дискуссионным. [Ранее](#) мы писали о проблеме оценки добросовестности арендатора в деле о передаче права аренды земельного участка.

Тогда ВС РФ поддержал добросовестного арендатора, указав, что суды должны учитывать наличие записи об аренде в ЕГРН и акты органов публичной власти (постановление о предоставлении участка, уведомление о допустимости строительства).

В постановлении Пленума ВС РФ № 10 и ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г., а также в п. 16 ПП ВС РФ № 23 от 27 июня 2023 г. указывалось, что покупателю нельзя ограничиваться лишь проверкой ЕГРН.

Однако в последних делах ВС РФ смягчил стандарт, указав, что:

- допустимо полагаться на сведения ЕГРН и публичные акты органов власти;
- не требуется проведения расширенной проверки предшествующих сделок.

Можно предположить, что такой более лояльный стандарт добросовестности применяется прежде всего к физическим лицам, не осуществляющим предпринимательскую деятельность. Для профессиональных участников рынка, напротив, может сохраняться более строгий подход.

[\(Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 29 июля 2025 г. № 18-КГ25-74-К4\)](#)

2. [Запись в ЕГРН](#) не свидетельствует о начале течения срока исковой давности по искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения

Министерство обороны РФ обратилось в суд с иском об истребовании из чужого незаконного владения (о виндикации) земельного участка, расположенного в границах бывшего военного городка, переданного в федеральную собственность в 2015 г., и о сносе объекта незавершенного строительства, расположенного на спорном участке. Ответчик настаивал на том, что является добросовестным приобретателем земельного участка, так как купил в 2020 г. у частного лица, которое получило его бесплатно по распоряжению Департамента имущественных и земельных отношений Севастополя в 2018 г.

Суд первой инстанции отказал в иске, указав, что строительство велось на земельном участке, находящемся в собственности ответчика, при этом участок использовался по целевому назначению. Кроме того, не были установлены нарушения градостроительных правил, строительство не нарушало права и законные интересы истца.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иск, с чем согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ не нашла оснований для отмены обжалуемых судебных решений, согласившись со следующими доводами апелляционной и кассационной инстанций:

- спорный земельный участок был передан в федеральную собственность в 2015 г., поэтому Департамент имущественных и земельных отношений Севастополя не обладал полномочиями распоряжаться им;
- постройка, возведенная на участке, находящемся в федеральной собственности, признается самовольной даже при наличии разрешительной документации;
- к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения применяется общий трёхлетний срок исковой давности.

При этом начало его течения определяется с момента, когда собственник узнал или должен был узнать о нарушении и о лице, незаконно владеющем имуществом. В рассматриваемом деле суд установил, что до 2021 г. спорный участок фактически не использовался собственником: лицо, получившее его в собственность, не приступило к освоению земельного участка. Фактическое нарушение права государства возникло лишь тогда, когда ответчик начал строительство после получения уведомления о планируемом строительстве объекта в августе 2021 г. Именно с этого момента у федерального собственника появилась возможность узнать об изъятии участка из его владения. Коллегия отдельно отметила, что «сама по себе запись в ЕГРН о праве безусловно не означает, что именно со дня внесения такой записи лицо узнало или должно было узнать о нарушении права, поскольку момент, когда течение исковой давности по виндикационным требованиям, может определяться исходя из обстоятельств дела, в том числе со дня, когда уполномоченный орган узнал или должен был узнать о выбытии вещи из фактического владения или о передаче имущества другому лицу.»

В данном деле ВС РФ исходил из того, что началом течения срока исковой давности по искам об истребовании имущества является не момент государственной регистрации права в ЕГРН, а фактическое использование спорного участка, выраженное в начале строительных работ.

Примечательно, что той же датой (10 июня 2025 г.) датировано определение другого судебного состава той же коллегии ВС РФ ([№ 14-КГ25-2-К1](#)), которое было опубликовано чуть раньше и о котором мы писали [в прошлом дайджесте](#). В этом определении суд указал буквально следующее: «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».

Таким образом, на данный момент существует некоторое противоречие в практике ВС РФ относительно вопроса о значении записи в ЕГРН для надежности приобретения права на объект недвижимости. Толкование из определения по делу об участке в Крыму может существенно ослабить значение реестра как инструмента правовой определенности и гаранта стабильности гражданского оборота.

В любом случае, мы продолжаем внимательно следить за развитием практики по делам о «деприватизации». Следующее дело в дайджесте также посвящено значению регистрации в ЕГРН для формирования добросовестности у приобретателя недвижимости.

[\(Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 10 июня 2025 г. № 117-КГ25-1-К4\)](#)

3. [Обращение в суд](#) с требованиями, связанными с недостатками качества товара, возможно после истечения срока для их обнаружения

Лицо приобрело жилой дом по договору купли-продажи в июне 2018 г. Впоследствии в доме были обнаружены недостатки (трещина на несущей конструкции), возникшие вследствие некачественного выполнения работ исполнителем по договору подряда, заказчиком по которому выступал продавец дома. Покупателю дома стало известно о недостатках спустя 5 месяцев после приемки, однако уведомление продавца о недостатках произошло только в июле 2021 г. (т.е. чуть больше трех лет после покупки).

Затем покупатель уступил истцу по делу требование к продавцу и подрядчику («исполнитель»).

Истец обратился в суд с требованием о взыскании убытков, связанных с устранением недостатков.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили требования в части. Суд кассационной инстанции передал дело на новое рассмотрение в связи с нарушением норм процессуального права.

На втором круге рассмотрения суды трех инстанций отказали в удовлетворении иска с учетом следующего:

- к возникшим отношениям применяются нормы о купле-продаже, в том числе о двухлетнем сроке предъявления требований по качеству товара (п. 2 ст. 477 ГК РФ). Так как приемка объекта недвижимости была осуществлена более двух лет назад, то истец пропустил срок предъявления требований;
- исполнитель не может выступать ответчиком по данному делу, т.к. он не является стороной договора купли-продажи недвижимости и не несет обязанности перед истцом;
- закон о защите прав потребителей не применим, т.к. исполнитель не является производителем товаров для реализации их потребителям;
- гарантийные обязательства исполнителя перед продавцом, предусмотренные договором подряда, не распространяются на истца, так как он не является его стороной.

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ не согласилась с выводами нижестоящих судов и направила дело на новое рассмотрение, отметив следующее:

- двухлетний срок, предусмотренный п. 2 ст. 477 ГК РФ, является не сроком исковой давности, а сроком обнаружения недостатков. **Судебная защита возможна и после истечения срока обнаружения недостатков переданного товара при условии предъявления истцом доказательств обнаружения недостатков в пределах данного срока;**
- в соответствии с позицией КС РФ ([Определение Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 557-О](#)), к исковым требованиям потребителя, связанным с недостатками товаров, на которые гарантийные сроки или сроки годности не установлены, применяются общие сроки исковой давности;
- нижестоящие суды не приняли во внимание, что между сторонами сложились правоотношения, вытекающие из договора купли-продажи недвижимого имущества от июня 2018 г. Застройщиком дома является не продавец, а исполнитель. Отношения между продавцом и покупателем регулирует в том числе глава II Закона о защите прав потребителей;
- судами не было учтено, что продавец был проинформирован исполнителем о несоответствии строительства нормам СНиП и согласился на продолжение строительства, однако не предупредил об этом покупателя при заключении договора купли-продажи.

Таким образом, ВС РФ подтвердил, что в регулировании подобных споров необходимо различать несколько уровней сроков:

- срок обнаружения недостатков (в том числе гарантийный);
- разумный срок для уведомления продавца о выявленном дефекте;
- общий срок исковой давности для обращения в суд.

С учетом общих правил об исковой давности, срок исковой давности (3 года) начинает течь с момента, когда истец узнал о недостатках, т.е. обнаружил их.

Важно, что нарушение разумного срока уведомления может повлиять лишь на объем ответственности продавца, но не лишает покупателя права обратиться в суд в пределах срока исковой давности.

[\(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 25 июля 2025 г. № 306-ЭС25-1348 по делу № А65-17459/2021\)](#)

4. [Отказ от договора краткосрочной аренды](#) свидетельствует о намерении стороны не возобновлять договор

17 августа 2022 г. между арендатором и арендодателем был заключен договор аренды нежилого помещения сроком на 3 года. Стороны договорились, что до момента государственной регистрации договор является краткосрочным договором, заключенным на срок аренды, составляющий 11 месяцев с даты подписания сторонами акта сдачи-приемки с возможностью пролонгации.

29 декабря 2022 г., то есть до истечения 11 месяцев с даты подписания сторонами акта сдачи-приемки, арендатор уведомил арендодателя об одностороннем отказе от договора аренды в связи с невозможностью размещения колледжа в арендуемом помещении, составил односторонний акт возврата помещения и освободил арендуемое помещение. Арендодатель заявил, что согласно условиям договора у арендатора отсутствовало право на односторонний отказ по соответствующему основанию и обратился в суд с требованием о взыскании задолженности по арендной плате за период с 1 января по 30 сентября 2023 г. По мнению арендодателя, из-за того, что арендатор не направил отказ от пролонгации договора аренды, он был автоматически продлен.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций с доводами арендодателя согласились и удовлетворили его требования, сославшись на то, что односторонний отказ от договора не свидетельствует об отказе от пролонгации.

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ не согласилась с выводами нижестоящих судов и направила дело на новое рассмотрение, отметив следующее:

- своевременный односторонний отказ от договора аренды и фактическое освобождение помещения прямо выражает волю арендатора на отказ от возобновления договора аренды.
- отсутствие акта сдачи-приемки помещения арендодателю не может являться основанием для пролонгации договора аренды, так как соответствующий акт не является единственным доказательством освобождения арендатором помещения. Исходя из рассматриваемого дела, доказательством прекращения арендных отношений могут быть в том числе конклюдентные действия арендатора.

[\(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 19 августа 2025 г. № 305-ЭС25-4276 по делу № А40-290648/2023\)](#)

АКТЫ:

5. [1 марта 2026 г.](#) вступают в силу поправки в Закон о связи, регулирующие деятельность ЦОД

Закон предусматривает следующие новеллы:

- на законодательном уровне **вводится определение ЦОД** как «совокупности зданий, частей зданий или помещений, объединенных единым назначением, включающих комплекс систем инженерно-технического обеспечения, спроектированных и используемых для размещения оборудования, обеспечивающего обработку и (или) хранение данных», то есть ЦОД является инфраструктурным объектом;
- в будущем операторы ЦОД, которые сейчас вынуждены исполнять обязанности операторов связи, смогут отказаться от лицензий на оказание услуг связи. Вместо этого у них появится возможность получить собственный код внешнеэкономической деятельности;
- Минцифры будет вести реестр ЦОД, расположенных на территории РФ. Правила формирования и ведения реестра, требования к ЦОД и операторам ЦОД, состав сведений, включаемых в реестр, порядок включения, изменения и исключения сведений будут установлены Правительством РФ;
- в ЦОД, занесенных в реестр, запрещается размещение майнинговой инфраструктуры, а также осуществление деятельности, связанной с майнингом цифровых валют и созданием майнинг-пулов. Предполагается, что ограничение направлено на недопущение использования майнерами специальных тарифов на электроэнергию, которые могут быть установлены в будущем по предложению Правительства;
- ЦОД могут быть объектом концессионных соглашений, а также соглашений о ГЧП.

([Федеральный закон от 23 июля 2025 г. № 244-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 6 Федерального закона «О связи» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#))

6. [Внесены поправки](#) в отдельные законодательные акты РФ, закрепляющие регулирование видов разрешенного использования земельных участков («ВРИ»)

Среди изменений можно отдельно отметить следующие:

- определены случаи, при которых использование земельного участка возможно вне зависимости от установленного ВРИ:
 - размещение геодезических пунктов государственной геодезической сети;
 - размещение лесохозяйственных, лесоустроительных и иных специальных информационных знаков;
 - строительство, реконструкция и (или) эксплуатация линейных объектов;
 - возведение некапитальных строений, сооружений;
 - обеспечение обороны страны и безопасности государства;
 - иное.

- закреплен перечень документов, которыми могут устанавливаться ВРИ (градостроительные, лесохозяйственные регламенты, положения об особо охраняемых природных территориях);
- ВРИ земельных участков сельскохозяйственного назначения могут устанавливаться и изменяться в соответствии с федеральным законом;
- в ряде случаев ВРИ определяется не градостроительным регламентом, а документацией по планировке территории. Среди прочего, это касается земельных участков, предназначенных для строительства и реконструкции линейных объектов, транспортно-пересадочных узлов, а также земельных участков, расположенных в границах особой экономической зоны, инновационных научно-технологических центров, свободной экономической зоны;
- правообладатель земельного участка (за исключением арендатора) может использовать его по условно разрешенному ВРИ только после получения соответствующего разрешения и внесения изменений в ЕГРН. Основной и вспомогательный ВРИ могут устанавливаться правообладателем земельного участка без необходимости получения разрешения;
- Лицо, получившее в аренду либо во временное безвозмездное пользование земельный участок, находящийся в публичной собственности, не вправе изменять ВРИ вне пределов, установленных соответствующим договором. Ограничение не распространяется на арендатора земельного участка, с которым заключён договор о комплексном развитии территории («КРТ»), а равно на арендатора, реализующего в соответствии с ГрК РФ решение о КРТ в период действия указанного договора или такого решения;
- земельные участки из категории земель обороны и безопасности могут предоставляться для более широкого круга видов деятельности, связанных с обеспечением обороны и безопасности государства (вместо ранее установленного закрытого перечня).

Поправки были приняты в целях упрощения административного регулирования и обеспечения более строгого соответствия фактического использования земель ВРИ.

Изменения вступят в силу 1 марта 2026 г.

[\(Федеральный закон от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»\)](#)

Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике



Дмитрий Раев

Советник

Dmitry.Raev@kkmp.legal



Никита Мураев

Юрист

Nikita.Muraev@kkmp.legal



Камилла Абазова

Помощник юриста

Kamilla.Abazova@kkmp.legal