

Дайджест недвижимости

• ДЕКАБРЬ 2025 - ЯНВАРЬ 2026 Г.



САМОЕ ВАЖНОЕ:

1. Продлен переходный период реформы зон с особыми условиями использования территорий («ЗОУИТ») до 2031 г.
2. 10 февраля 2026 г. вступили в силу поправки в ЗК РФ, регулирующие порядок перераспределения земельных участков
3. Продлены антикризисные меры в сфере строительства
4. Минэкономразвития РФ подготовило законопроект о закреплении 10-летнего срока исковой давности по спорам об оспаривании приватизационных сделок
5. КС РФ признал право на регистрацию по месту пребывания в апартаментах

6. При расчетах между сторонами расторгнутого договора подряда учитывается не рыночная, а договорная цена оборудования
7. Арендатор публичного участка не вправе требовать ретроспективный перерасчет арендной платы и после снижения кадастровой стоимости участка – актуальна ли эта позиция?
8. Подрядчик не вправе требовать оплату дополнительных работ по муниципальному контракту без оформления дополнительного соглашения и соблюдения процедуры согласования
9. Концессионное соглашение, заключенное с нарушением конкурсного порядка, ничтожно как посягающее на публичный интерес

АКТЫ

1. Продлен переходный период реформы зон с особыми условиями использования территорий («ЗОУИТ») до 2031 г.

(Федеральный закон от 28 декабря 2025 г. № 496-ФЗ «О внесении изменений в статью 106 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 26 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

Напомним, что реформа ЗОУИТ была начата в 2018 г. (ФЗ от 03 марта 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» («ФЗ № 342-ФЗ»)) и предусматривает, помимо прочего:

- установление закрытого перечня видов ЗОУИТ;
- унификацию правил установления различных видов ЗОУИТ;
- обязательное внесение сведений о ЗОУИТ и их границах в ЕГРН;
- разработку Правительством РФ положений о каждом конкретном виде ЗОУИТ.

Переходный период, в течение которого допускается применение прежнего регулирования в совокупности с переходными положениями ФЗ № 342-ФЗ, первоначально истекал 1 января 2022 г. Впоследствии этот срок продлевался – сначала до 1 января 2025 г., затем до 1 января 2026 г. Принятым законом он продлен еще на пять лет (до 2031 г.) в связи с неготовностью нормативной базы, прежде всего правительственных положений о большинстве видов ЗОУИТ.

Закон также позволяет Правительству РФ при утверждении положения о ЗОУИТ не применять ограничения ЗОУИТ: 1) к зданиям и объектам незавершенного строительства, созданным до вступления в силу соответствующего положения о зоне; 2) к земельным участкам, права на которые возникли ранее (в каждом случае при условии отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства).

2. 10 февраля 2026 г. вступили в силу поправки в ЗК РФ, регулирующие порядок перераспределения земельных участков

(Федеральный закон от 30 января 2026 г. № 12-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39-28 и 39-29 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

Перераспределение земель – способ образования земельных участков, при котором несколько смежных исходных участков прекращают существование, а вместо них образуются новые участки.

Среди основных изменений отметим следующие:

■ Новое основание для перераспределения

Ранее участки могли быть перераспределены только по следующим основаниям (ст. 39.28 ЗК РФ):

- ✓ в границах территории комплексного развития в целях приведения границ участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;
- ✓ в соответствии с проектом межевания территории – для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы;
- ✓ перераспределение участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства и т.д.;
- ✓ для образования земельных участков в целях размещения объектов энергетики, транспорта, связи, обороны и т.д.

Новый закон позволяет проводить перераспределение земель для обеспечения соблюдения требований к образуемым земельным участкам (пп. 3.1 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ), в том числе для устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ и т.д.) не только на основании проекта межевания территории (как было ранее), но и по схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, что упрощает процедуру для широкого круга земель.

- Установлены ограничения на многократное перераспределение по отдельным основаниям:
 - лишь однократно допускается перераспределение для обеспечения соблюдения требований к образуемым земельным участкам;
 - введены новые основания для отказа в перераспределении, если участок ранее уже был увеличен по этому основанию или образован из такого участка.

- Введен лимит на увеличение площади участка, принадлежащего частному лицу, при перераспределении – участок может быть увеличен не более чем на 1 000 кв.м. (есть исключения для земель с/х назначения). Это правило имеет приоритет над предельными размерами, установленными градостроительным регламентом (пп. 14 п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ);
- Явно разрешено уменьшение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, при условии соблюдения требований к образуемым участкам (соответствующая возможность признавалась Росреестром и ранее, см.: [Письмо Росреестра от 17 июля 2020 г. № 11-00273/20](#)).

3. Продлены антикризисные меры в сфере строительства

(Федеральный закон от 28 декабря 2025 г. № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

Продлено действие ряда временных мер, направленных на поддержку инвестиционно-строительной деятельности и обеспечение возможности завершения и реализации проектов.

Закон вступил в силу 28 декабря 2025 г., за исключением отдельных положений, вступающих в силу с 1 марта 2026 г.

Среди ключевых изменений отметим:

- Продление сроков применения «комплексных» государственных и муниципальных контрактов на строительство объектов

До 1 января 2027 г. сохраняется возможность заключения контрактов, предметом которых одновременно являются:

- ✓ подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий;
- ✓ строительство, реконструкция и (или) капитальный ремонт объектов капитального строительства.

До указанной даты в такие контракты также может включаться поставка оборудования, если она необходима для эксплуатации объекта капитального строительства и предусмотрена проектной документацией. Тем самым сохраняется отклонение от общего принципа разделения стадий проектирования, строительства и поставки оборудования.

Возможность заключения «комплексных» государственных и муниципальных контрактов рассматривается как способ сократить сроки реализации проектов и снизить транзакционные издержки, особенно при реализации крупных инфраструктурных и промышленных объектов.

- Изменение существенных условий государственных и муниципальных строительных контрактов

До 1 января 2027 г. допускается изменение существенных условий контрактов на выполнение проектных и строительных работ, если возникли обстоятельства, не зависящие от сторон и делающие исполнение контракта невозможным (ч. 65.1 ст. 112 ФЗ от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ). Данная мера продолжает действовать как инструмент перераспределения рисков при резком изменении экономических и технологических условий реализации проектов, и представляет собой аналог общих положений ст. 451 ГК РФ об изменении договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Поскольку ст. 95 ФЗ от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ устанавливает исчерпывающий перечень случаев изменения существенных условий контракта, общие положения ст. 451 ГК РФ к данным правоотношениям не применяются.

ПРОЕКТЫ

4. Минэкономразвития РФ подготовило законопроект о закреплении 10-летнего срока исковой давности по спорам об оспаривании приватизационных сделок

Законопроект подготовлен во исполнение поручения Президента РФ и согласован с Минфином и Минюстом. В конце февраля 2026 г. он может быть рассмотрен Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Проект также направлен для получения отзывов Генеральной прокуратуры РФ и Верховного суда РФ.

Законопроект предлагает прямо закрепить в ГК РФ, что для требований РФ, субъектов РФ и муниципальных образований об истребовании имущества, вышедшего из публичной собственности в результате приватизации, действует объективный срок в 10 лет, исчисляемый со дня выбытия имущества.

В частности, предусматривается, что:

- срок исковой давности по таким требованиям не может превышать 10 лет со дня нарушения права;
- по истечении 10 лет суд обязан отказать в удовлетворении требований публично-правовых образований об истребовании приватизированного имущества, независимо от оснований иска;
- данные правила не распространяются на «антикоррупционные» и «антиэкстремистские» иски, по которым, в соответствии с позицией Конституционного суда РФ, сроки давности не применяются ([подробнее см.](#));
- новые нормы подлежат применению к требованиям, возникшим после вступления закона в силу, а также к делам, по которым судебные акты еще не вступили в законную силу.

Целью законопроекта является устранение правовой неопределенности и обеспечение стабильности гражданского оборота, а также защита прав добросовестных приобретателей имущества, которые в течение длительного времени инвестировали в приватизированные активы.

В правоприменительной практике сохраняется неопределенность: суды нередко исчисляют срок исковой давности не с момента выбытия имущества, а с даты прокурорской проверки либо вовсе отказываются применять давность, ссылаясь на защиту публичных интересов (например, см.: [Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23 января 2026 г. № Ф04-4301/2025 по делу № А46-17828/2024 г.](#), [Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 07 июля 2025 г. № Ф03-1425/2025 по делу № А04-3262/2024](#)).

Отметим, что действующее законодательство уже и так содержит как общий (субъективный) 3-летний срок исковой давности, так и объективный 10-летний срок, и формально не исключает требования Генпрокуратуры из сферы действия правил об исковой давности. Таким образом, законопроект скорее направлен на разрешение проблемы правоприменения уже существующих положений закона (такая проблема могла бы быть разрешена и толкованием ВС РФ, вместо внесения изменений в ГК РФ).

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

5. [КС РФ признал право на регистрацию по месту пребывания в апартаментах](#)

(Постановление Конституционного Суда РФ от 03 февраля 2026 г. N 4-П)

Такая позиция выражена в Постановлении КС РФ от 03 февраля 2026 г. по жалобе гражданки Пиуновой.

Гражданка Пиунова вместе с супругом обратилась в органы внутренних дел с заявлением о регистрации по месту пребывания в нежилом помещении (апартаментах гостиничного типа), которое принадлежало ее родственнице. В регистрации было отказано, поскольку действующее законодательство предусматривает такую регистрацию только в жилых помещениях либо в номерах гостиниц и иных средств размещения через их администрацию. Отказы были поддержаны судами всех инстанций, включая ВС РФ.

КС РФ, рассмотрев жалобу, признал, что абз. 7 ст. 2 Закона РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», а также пункты 3, 12 и 14 Правил регистрации (в соответствующей части) не соответствуют Конституции РФ. Нормы были признаны неконституционными в той мере, в какой они не предусматривают возможность регистрации граждан по месту пребывания в нежилых помещениях, которые:

- по своим проектным характеристикам сходны с квартирами в многоквартирном доме;
- не входят в номерной фонд гостиниц и иных средств размещения.

КС РФ указал, что подобные помещения объективно могут использоваться для личных, семейных, бытовых нужд, то есть для временного проживания. Невозможность в них зарегистрироваться нарушает конституционные права граждан на свободу передвижения и выбор места пребывания (ст. 27 Конституции РФ), право частной собственности (ст. 35) и принцип равенства (ст. 19).

КС РФ постановил:

- федеральному законодателю и Правительству РФ необходимо внести соответствующие изменения в нормативное регулирование;
- до внесения этих изменений установлен временный порядок: органы регистрационного учета должны осуществлять регистрацию по месту пребывания в таких нежилых помещениях по заявлению граждан-собственников (а с их согласия – членов их семей) в порядке, установленном для жилых помещений, с выдачей свидетельства. Для этого дополнительно потребуются документы, подтверждающие строительство здания для пребывания граждан и пригодность конкретного помещения (как сходного с квартирой в многоквартирном доме) для такого использования.

Отдельно отметим сферу применения позиции КС РФ:

- постановление касается только регистрации по месту пребывания, а не по месту жительства. Юридическое различие между жилыми и нежилыми помещениями сохраняется;
- регистрация в таких помещениях не обязывает публичные власти создавать или расширять социальную инфраструктуру и благоустройством в соответствующих территориальных зонах;
- постановление не затрагивает существующей дифференциации в вопросах налогообложения, размере коммунальных платежей и т.д. между жилыми и нежилыми помещениями.

Различие между апартаментами и квартирами обусловлено отличными целями использования. В соответствии с пп. 1, 7 ст. 141.4 ГК РФ и ч. 2 статьи 15 ЖК РФ, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечая установленным санитарным, техническим правилам и нормам. Апартаменты относятся к категории нежилых помещений и не являются объектами жилищных прав. Фактическая пригодность апартаментов для проживания не делает их жилыми помещениями. Данный подход широко отражен в судебной практике (например, см.: [Определение СКГД ВС РФ от 10.04.2018 № 6-КП18-6](#); [Определение ВС РФ от 15 октября 2018 г. № 310-КП18-16918 по делу № А54-6031/2017](#); [Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23 декабря 2025 г. № Ф09-9578/23 по делу № А60-43110/2022](#); [Кассационное определение 2 КСОЮ от 29 ноября 2023 г. № 88а-29166/2023](#)).

Таким образом, до принятия Постановления № 4-П судебная практика исходила из невозможности регистрации в апартаментах, и КС РФ сделал шаг в сторону разрешения одной из множества юридических проблем, возникающих в связи со строительством и эксплуатацией апартаментов. Примечательно, что для обоснования права на регистрацию по месту пребывания в апартаментах КС РФ привел, помимо прочего, обстоятельный экономический анализ (в п. 5 постановления сравниваются экономические преимущества и недостатки строительства и приобретения апартаментов и жилых помещений, размер налоговой нагрузки в обоих случаях и т.д.).

В судебной практике встречается ряд иных вопросов, связанных с использованием апартаментов:

- *строительство и проживание в апартаментах в границах территориальных зон, где не установлены «жилые» виды разрешенного использования*

В Постановлении №4-П в том числе отмечается, что апартаменты могут находиться в территориальных зонах, которые не предназначены для проживания. В то же время КС РФ полагает, что публичная власть в РФ не выражала ранее явного несогласия со строительством и использованием апартаментов для фактического проживания.

При этом в Постановлении №4-П упоминается вступившая в силу в 2024 г. ч. 1.3 ст. 6.7 КоАП г. Москвы, в которой устанавливается ответственность за строительство объектов в целях проживания на участках с неподходящим разрешенным использованием (наказывается административным штрафом до 3% от кадастровой стоимости участка). Эти положения КоАП являются частью мероприятий Правительства Москвы по регулированию использования апартаментов. В этом контексте в Москве также есть ряд судебных споров (которые пока что не завершены) относительно возможности использования апартаментов.

Например, в деле [A40-302699/2022](#) Правительство Москвы требует, помимо прочего, признать объектом незавершенного строительства (ОНС) здание телефонной станции (постройка 1995 г.), которое впоследствии стало использоваться для проживания. Дополнительно истец требует продать здание с публичных торгов на основании ст. 287.7 ГК РФ как здание, которое используется не по назначению. Свои требования истец обосновывает, в частности, следующим: 1) после реконструкции здания в 2021 г. не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию; 2) имеет место нецелевое использование участка (здание фактически используется для проживания, но такое использование на этом участке не разрешено). В частности, на некоторых этажах каждое изолированное помещение оборудовано санузлом, кухней и т.д.

На данный момент идет рассмотрение дела в кассационной инстанции. Суды первой и апелляционной инстанций отказали истцу, мотивируя отказ тем, что 1) отсутствие разрешения на ввод не означает, что здание является ОНС, 2) не доказано, что здание используется для проживания.

- *исполнительский иммунитет в отношении апартamentов*

В п. 1 ст. 446 ГПК РФ установлен иммунитет от взыскания по исполнительным документам в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения, если оно является единственным пригодным для постоянного проживания. Поскольку апартamentы относятся к нежилым помещениям, то, строго говоря, иммунитет на них не распространяется.

В практике встречались как позиции об отсутствии исполнительского иммунитета (например, [Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25 ноября 2020 г. № Ф06-29375/2018 по делу № А57-24013/2015](#)), так и о его наличии ([Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 апреля 2024 г. по делу № А56-76686/2018](#)).

В п. 18 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом ВС РФ 18 июня 2025 г.) было сказано, что само по себе несоответствие жилища условиям отнесения его к жилому фонду в соответствии с жилищным законодательством не может служить основанием для отказа в применении к такому жилищу исполнительского иммунитета. КС РФ в п. 3.2 Постановления №4-П сослался на обзор ВС РФ и указал, что этот подход применим в том числе к апартamentам.

- *Перевод апартamentов в жилые помещения*

Например, в одном из дел собственница нежилого помещения обратилась с заявлением о переводе нежилого помещения в жилое, однако администрация муниципалитета отказала. Помимо прочего, отказ был мотивирован нахождением помещения в нежилом здании гостиничного комплекса и видом разрешенного использования земельного участка «для размещения гостиницы». Суды первой и апелляционной инстанций поддержали позицию администрации. Кассационный суд отменил судебные акты и удовлетворил требования. Суд указал, что сам по себе статус здания как гостиничного комплекса не исключает наличия в нем жилых помещений, а вид разрешенного использования участка не является безусловным основанием для отказа при отсутствии доказательств его расположения вне жилой зоны ([Кассационное определение 7 КСОЮ от 26 июня 2024 г. № 88а-12515/2024](#)).

Противоположный исход демонстрирует [Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 06 августа 2025 г. № 18-КАД25-32-К4](#). В данном деле суд признал законным отказ в переводе нежилого помещения в жилое, поскольку доступ к переводимому помещению в случае перевода не будет изолированным от иных нежилых помещений.

6. При расчетах между сторонами расторгнутого договора подряда учитывается не рыночная, а договорная цена оборудования

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 11 декабря 2025 г. № 301-ЭС25-11592 по делу № А79-7047/2022)

Заказчик и подрядчик заключили договор на изготовление и монтаж промышленных установок. Впоследствии стороны заключили несколько дополнительных соглашений, которыми существенно меняли техническое задание, перечень оборудования, стоимость и сроки работ.

Заказчик выплатил подрядчику аванс, а подрядчик успел поставить некоторое оборудование. Затем заказчик, ссылаясь на значительную просрочку в выполнении прочих работ, обратился в суд с требованием о расторжении договора и взыскании уплаченного аванса как неосновательного обогащения. Подрядчик предъявил встречный иск о признании обязательства прекращенным надлежащим исполнением.

Суды трех инстанций удовлетворили первоначальный иск частично: расторгли договор по основанию, предусмотренному п. 2 ст. 715 ГК РФ (заказчик вправе отказаться от исполнения договора, если подрядчик выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным), и взыскали с подрядчика большую часть аванса за вычетом рыночной стоимости поставленного оборудования. Во встречном иске было отказано.

ВС РФ отменил все судебные акты и направил дело на новое рассмотрение, указав на существенные нарушения:

- при расчете суммы средств для возврата заказчику, суды использовали следующий расчет. Из суммы выплаченного заказчиком аванса суды вычли рыночную стоимость поставленного оборудования. Причем рыночная цена определялась на дату осмотра, а не поставки. В то же время в договоре стороны прямо согласовали иную (более высокую) цену. Таким образом, суды проигнорировали волю сторон относительно цены оборудования, которая была закреплена в договоре, что противоречит ст. 424 ГК РФ;
- суды не исследовали причины просрочки. Нижестоящие суды формально констатировали факт нарушения сроков, но не дали оценки доводам подрядчика о том, что сроки неоднократно пересматривались дополнительными соглашениями, а их срыву способствовали действия заказчика (например, отсутствие авансирования). Без выяснения этих обстоятельств вывод о правомерности одностороннего отказа заказчика по ст. 715 ГК РФ является необоснованным. Суды не проверили, не являлся ли отказ заказчика реализацией права на отказ по ст. 717 ГК РФ (отказ по усмотрению заказчика), который влечет иной порядок расчетов (оплата части цены пропорционально выполненной работе и возмещение убытков подрядчику).

Таким образом, расторжение договора подряда по инициативе заказчика из-за просрочки требует всестороннего анализа причин нарушения сроков, включая влияние изменений, внесенных в договор дополнительными соглашениями.

ВС РФ в данном определении не высказался явно относительно верности квалификации требования о возврате аванса как требования из неосновательного обогащения. Ранее в судебной практике встречались различные подходы к тому, является ли такое требование договорным или из неосновательного обогащения. Кондикционная квалификация была применена в [п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2000 г. № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении»](#) (клиент по расторгнутому договору транспортной экспедиции вправе требовать от экспедитора возврата не отработанной платы по ст. 1102 ГК РФ). Такой же подход можно вывести из современной редакции п. 4 ст. 453 ГК РФ. В то же время, указание ВС РФ на учет договорной цены оборудования для расчета неотработанного аванса, по всей видимости, указывает на договорный характер требования заказчика.

7. Арендатор публичного участка не вправе требовать ретроспективный перерасчет арендной платы и после снижения кадастровой стоимости участка – актуальна ли эта позиция?

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27 ноября 2025 г. № 304-ЭС25-3418 по делу № А27-22862/2023)

Стороны заключили договор аренды публичного земельного участка в 2018 г. Годовая арендная плата составляла 2 % от кадастровой стоимости (далее – «КС»). КС была определена в 2018 г. и составляла 15,76 млрд руб.

В 2022 г. арендатор обратился в суд с требованием установить КС участка в размере его рыночной стоимости. В 2023 г. суд установил КС на период с 2018 г. по 01 января 2023 г. в размере 5,36 млрд руб. (т.е. примерно в 3 ниже прежней).

Затем арендатор потребовал от арендодателя произвести перерасчет арендной платы за период с 2020 (вступление в силу ФЗ от 31 июля 2020 г. №269-ФЗ) по 2022 гг., исходя из новой КС, и вернуть переплату в сумме 624,2 млн руб. как неосновательное обогащение. Арендодатель отказался сделать это во внесудебном порядке.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций удовлетворили иск арендатора об изменении арендной платы и взыскании неосновательного обогащения. Суды согласились с доводом истца о том, что арендная плата за прошлые периоды подлежит пересчету в связи с реализацией им права на пересмотр КС и изменениями, которые были внесены в порядок оценки КС Законом №269-ФЗ.

ВС РФ отменил все принятые по делу судебные акты и направил дело на новое рассмотрение, указав следующее:

- реализация арендатором права на оспаривание архивной КС по правилам ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности...» сама по себе не создает право на ретроспективный пересмотр арендной платы за периоды, предшествовавшие году обращения с заявлением о пересмотре;
- применение архивной КС, установленной судом, для перерасчета арендной платы за прошлые годы привело бы к нарушению конституционных принципов стабильности гражданского оборота, правовой определенности, предсказуемости и баланса частных и публичных интересов;
- арендная плата, уплаченная на основании КС, сведения о которой были своевременно внесены в ЕГРН, не может рассматриваться как неосновательное обогащение арендодателя. Измененная кадастровая стоимость применяется для целей расчета платежей только с 1 января года подачи заявления о ее пересмотре.

Примечательно, что в определении Верховный Суд РФ исходил из того, что существует некоторое противоречие между положениями двух законов (с учетом нововведений из Закона №269-ФЗ), которые имеют отношение к определению кадастровой стоимости:

- ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности...»;
- ФЗ от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

С одной стороны, в Законе №135-ФЗ появилось указание на то, что КС применяется со дня применения КС, которая была изменена вследствие завершения спора (отсюда будто бы следует, что если суд постановил изменить КС с 2018 г., то применяется она также с 2018 г.). С другой стороны, в Законах №237-ФЗ и №269-ФЗ есть прямые указания на то, что за прошлые периоды размер арендной платы не изменяется.

При этом один из пунктов, которые использовал ВС РФ для обоснования своей позиции, утратил силу с 8 января 2026 г. (п. 3 ст. 4 ФЗ от 28.12.2025 № 513-ФЗ). Речь идет про ч. 4 ст. 6 Закона №269-ФЗ, в которой было указано, что сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые внесены в ЕГРН в результате оспаривания результатов оценки, применяются с 1 января года, в котором была инициирована процедура пересмотра. В то же время, точно такое же правило также с января 2026 г. включено в новый п. 9 ч. 2 ст. 18 Закона №237-ФЗ.

Таким образом, по актуальному законодательству измененная кадастровая стоимость будет учитываться при определении арендной платы только с 1 января года, в котором в суд или комиссию подано заявление об оспаривании размера кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения изменения в ЕГРН. Уменьшение КС (архивной стоимости) на прошедшие периоды не создает право арендатора на ретроактивный перерасчет арендной платы.

8. Подрядчик не вправе требовать оплату дополнительных работ по муниципальному контракту без оформления дополнительного соглашения и соблюдения процедуры согласования

(Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21 января 2026 г. № А05-8165/2024)

Стороны заключили муниципальный контракт на капитальный ремонт здания школы. В процессе работ подрядчик выполнил дополнительные работы на сумму около 5 млн руб., не предусмотренные первоначальной сметой. После завершения всех работ и подписания акта сдачи-приемки объекта (30 августа 2023 г.) подрядчик направил заказчику односторонние акты по форме КС-2 от 25 декабря 2023 г. на сумму дополнительных работ с требованием об оплате. Заказчик отказался платить, ссылаясь на отсутствие согласования этих работ в установленном порядке.

Подрядчик обратился в суд с иском о взыскании задолженности, утверждая, что необходимость дополнительных работ была согласована визой бывшего руководителя заказчика на письме от 19 июля 2022 г.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили иск подрядчика, посчитав, что подписанный акт приемки объекта и виза на письме свидетельствуют о согласии заказчика с дополнительными работами.

Кассационный суд отменил решение в части удовлетворения основного иска и направил дело на новое рассмотрение, указав следующее:

- контрактом прямо предусмотрено, что все изменения и дополнения, включая увеличение объема и стоимости работ, должны оформляться дополнительным соглашением. Для взыскания стоимости дополнительных работ, не предусмотренных контрактом, подрядчик обязан был соблюсти установленную контрактом и законом процедуру их согласования – заключить дополнительное соглашение до их выполнения и включения в общую приемку. Выполнение работ без соблюдения данной процедуры не создает у заказчика обязанности по их оплате, даже если они были фактически выполнены;
- письмо подрядчика от 19 июля 2022 г. с визой руководителя заказчика было получено заказчиком лишь 26 декабря 2023 г., то есть уже после завершения всех работ по объекту и подписания итогового акта сдачи-приемки. Таким образом, согласование было получено задним числом. Спорные односторонние акты КС-2 составлены 25 декабря 2023 г., то есть также после подписания итогового акта приемки всего объекта (30 августа 2023 г.). Такой порядок оформления работ противоречит логике исполнения контракта.

Таким образом:

- для оплаты дополнительных работ по государственному или муниципальному контракту необходимо не только их фактическое выполнение, но и соблюдение процедуры согласования, предусмотренной контрактом и законодательством, в том числе заключение дополнительного соглашения об изменении цены договора (ГК РФ, ФЗ от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»);
- ключевым документом, изменяющим условия контракта, является дополнительное соглашение. Иные документы (письма, визы) сами по себе не заменяют его;
- односторонние акты (КС-2), составленные после окончательной приемки объекта, особенно в отсутствие надлежаще оформленного дополнительного соглашения, не являются достаточным доказательством согласия заказчика на оплату дополнительных работ.

Рассмотренное дело наглядно демонстрирует проблему твердой цены и увеличения цены работ в российском праве. Согласно ст. 709 ГК, цена в договоре подряда может определяться разными способами, в т.ч. быть твердой (как и в данном споре). Если цена твердая, то она может быть изменена лишь в ограниченном количестве случаев, например, при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком (п. 6 ст. 709 ГК), при выполнении необходимых и неотложных дополнительных работ (п. 4 ст. 744 ГК). В частности, в практике судов часто применяется подход, согласно которому изменение технической документации, влекущее удорожание работ, не увеличивает автоматически цену работ (т.е. для изменения цены требуется заключение доп. соглашения). Проблема актуальна не только для споров по государственным и муниципальным контрактам (см., например, дело Новокуйбышевского завода масел и присадок – [Определение СКЭС ВС РФ от 22 декабря 2020 г. по делу № 306-ЭС20-9915](#)). Таким образом, чтобы подрядчику снизить риск удорожания работ, выполнение любых не предусмотренных сметой работ следует сопровождать внесением изменений в условия договора о цене.

9. Концессионное соглашение, заключенное с нарушением конкурсного порядка, ничтожно как посягающее на публичный интерес

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26 января 2026 г. № 309-ЭС25-1258 по делу № А07-38043/2022)

ООО «Автоматизация Системы Технологии» (концессионер) выступило с инициативой о заключении с администрацией Ишимбайского района концессионного соглашения. Предметом соглашения являлись модернизация и эксплуатация муниципальных электросетей. По итогам конкурсной процедуры общество признано победителем, заявки иных участников отклонены. В 2020 г. с концессионером заключен договор сроком на 50 лет, которое предусматривает передачу ему права владения и пользования объектами электросетевого хозяйства.

Один из участников конкурса обжаловал действия организатора торгов в УФАС. Антимонопольный орган выдал администрации предупреждение, в котором указал на незаконность проведенного отбора, потребовал расторгнуть соглашение и провести новые торги. Администрация оставила предупреждение без исполнения.

В связи с этим прокурор Республики Башкортостан обратился в суд с иском о признании концессионного соглашения и связанных с ним сделок ничтожными, а также об обязании концессионера возвратить муниципальное имущество. В обоснование требований указано, что заключение концессии в обход конкурентных процедур противоречит целям ФЗ от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и влечет предоставление необоснованных преимуществ одному лицу при ограничении доступа иных хозяйствующих субъектов.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций отказали в удовлетворении иска. Суды исходили из следующего:

- сам по себе факт отклонения заявок иных лиц не свидетельствует о нарушении публичного интереса;
- соглашение исполнялось на протяжении нескольких лет, иные потенциальные участники в суд не обращались;
- ФЗ от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ не содержит прямого запрета на заключение договора с инициатором проекта;
- угроза публичным интересам отсутствует, в связи с чем сделка является оспоримой, в то время как прокурор пропустил срок исковой давности (1 год согласно п. 2 ст. 181 ГК РФ).

Судебная коллегия ВС РФ с указанными выводами не согласилась.

В определении отмечено, что конкурсный порядок заключения концессионных соглашений в отношении муниципального имущества установлен в общественных интересах, в связи с чем **ограничение доступа к торгам посягает на публичные интересы**. Нарушение требований ч. 1 ст. 13 Закона № 115-ФЗ и ч. 1 ст. 15 Закона № 135-ФЗ несовместимо с принципами прозрачности и эффективности использования публичного имущества.

Отдельное внимание ВС РФ обратил на очевидный экономический дисбаланс условий сделки: годовой доход общества от эксплуатации сетей составлял около 400 млн руб., тогда как концессионная плата, подлежащая внесению в бюджет, – лишь 6,9 млн руб. в год. По мнению ВС РФ, подобное несоответствие свидетельствует о фактической направленности действий сторон на передачу имущества в обход закона с целью извлечения выгоды исключительно концессионером. При таких обстоятельствах концессионное соглашение, заключенное с нарушением конкурсных условий и ущемляющее публичные интересы, может быть квалифицировано как ничтожная сделка (ст. 168 ГК РФ).

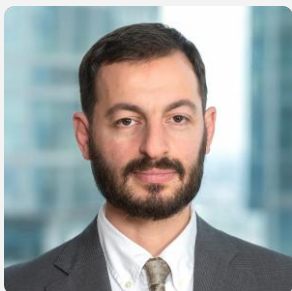
Определением Судебной коллегии решения нижестоящих судов отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Ключевые выводы ВС РФ:

- передача муниципального имущества по концессионному соглашению без проведения открытого конкурса признается нарушением публичных интересов, так как ограничивает конкуренцию и препятствует эффективному использованию публичного имущества;
- существенный разрыв между размером получаемой концессионером выручки и установленной платой по концессии свидетельствует о злоупотреблении: подобные условия фактически направлены на извлечение частной выгоды в обход императивных требований закона.
- договор, заключенный с нарушением обязательных конкурентных процедур (в отсутствие торгов), может быть квалифицирован как ничтожный на основании ст. 168 ГК РФ.

Таким образом, торги, проведенные с нарушением установленных процедур, находятся в зоне риска и могут быть квалифицированы как ничтожные, то есть недействительные с момента совершения независимо от признания их таковыми судом. Данный вывод также имеет ключевое значение для применения исковой давности. В отличие от оспоримых сделок, срок исковой давности по которым составляет один год и исчисляется с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для недействительности, – к требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки применяется трехлетний срок исковой давности, который исчисляется со дня, когда началось исполнение сделки (п. 1 ст. 181 ГК РФ).

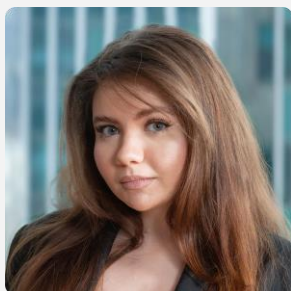
МЫ БУДЕМ РАДЫ ОТВЕТИТЬ НА ВАШИ ВОПРОСЫ ПО ДАННОЙ ТЕМАТИКЕ



Дмитрий Раев

Советник

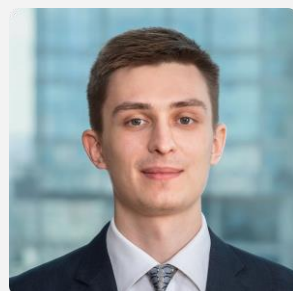
Dmitry.Raev@kkmp.legal



Виолетта Дрондина

Старший юрист

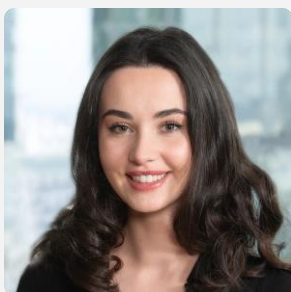
Violetta.Drondina@kkmp.legal



Никита Мураев

Юрист

Nikita.Muraev@kkmp.legal



Камилла Абазова

Помощник юриста

Kamilla.Abazova@kkmp.legal