

## Дайджест недвижимости

• МАЙ-АВГУСТ 2026 Г.



### САМОЕ ВАЖНОЕ:

1. Приняты поправки к Водному кодексу РФ, запрещающие капитальное строительство в зонах затопления (подтопления)
2. КС РФ определил гарантии для собственников при «ускоренном» изъятии земель для государственных нужд
3. КС РФ защитил право налогоплательщиков на пересмотр архивной кадастровой стоимости для целей налогообложения
4. Внесение записи в ЕГРН не свидетельствует об осведомленности третьего лица, не участвовавшего в судебном разбирательстве, о нарушении его прав судебным актом, на основании которого была совершена такая реестровая запись

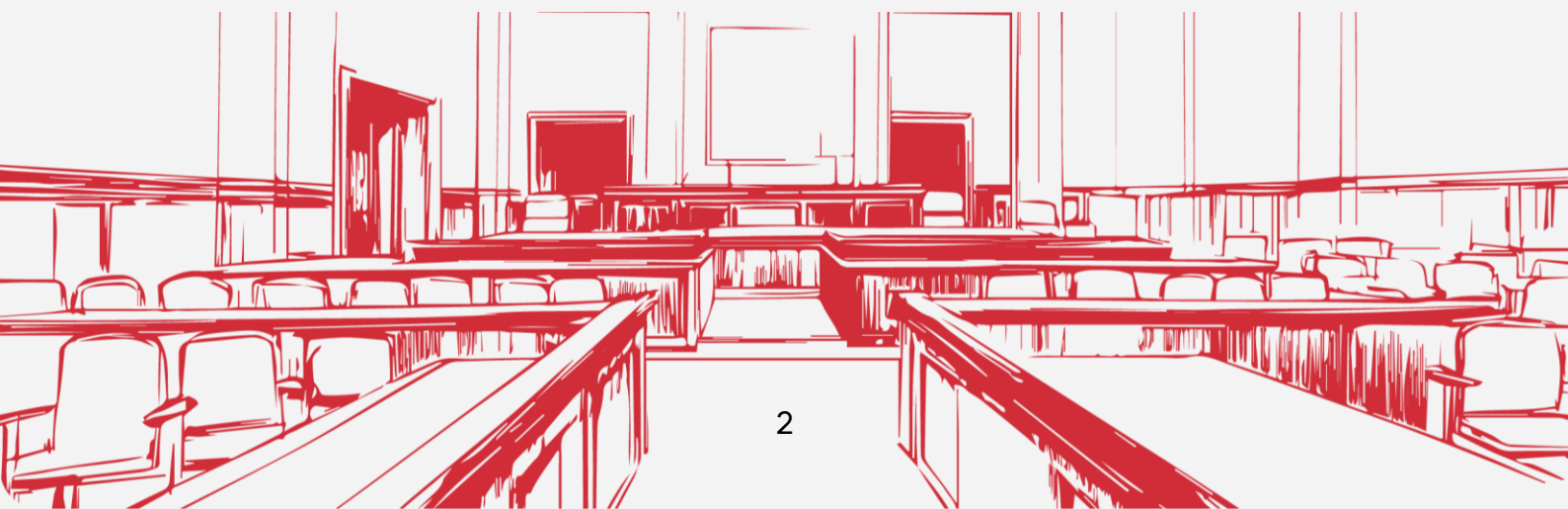
5. ВС РФ указал на недопустимость формального подхода к способу защиты при реализации права на аренду земли
6. Последующее несогласие одного из собственников не является основанием для изменения фактически сложившегося порядка пользования общим имуществом здания
7. Срок исковой давности не препятствует возврату земель лесного фонда в федеральную собственность
8. При изъятии земельного участка по иску публичного образования договор купли-продажи является ничтожным, а покупатель имеет право на взыскание покупной цены с продавца по правилам о возмещении убытков
9. Приватизация здания, расположенного на несформированном земельном участке, не допускается без предоставления заявителю земельного участка в собственность или на ином праве
10. К требованиям о защите вещных прав невладеющего арендодателя к владеющему арендатору применяется институт исковой давности, правила о негаторном иске не подлежат применению
11. Вспомогательные объекты недвижимости не могут произвольно отчуждаться отдельно от основного здания вне зависимости от наличия кадастрового учета

## ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. Приняты поправки к Водному кодексу РФ, запрещающие капитальное строительство в зонах затопления (подтопления)

4 августа 2026 г. вступил в силу Федеральный закон от 04.08.2026 № 301-ФЗ «О внесении изменений в статьи 24 и 67.1 Водного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О безопасности гидротехнических сооружений».

Помимо прочих нововведений, данный закон изменил правовой режим зон затопления (подтопления). Если ранее в таких зонах допускалось возведение объектов капитального строительства, обеспеченных сооружениями или методами защиты от негативного воздействия вод, то с 4 августа 2026 г. в них запрещается строительство любых объектов капитального строительства, за исключением сооружений, предназначенных для защиты от негативного воздействия вод.



### 2. КС РФ определил гарантии для собственников при «ускоренном» изъятии земель для государственных нужд

([Постановление Конституционного Суда РФ от 9 апреля 2026 г. № 22-П](#))

КС РФ рассмотрел жалобу индивидуального предпринимателя, чей земельный участок был изъят для строительства скоростной автодороги «Москва – Санкт-Петербург» по иску Государственной компании «Российские автомобильные дороги». В ходе разбирательства требование об установлении размера возмещения было выделено в отдельное производство, а решение об изъятии участка обращено к немедленному исполнению до того, как суд определил окончательную сумму компенсации. По мнению заявителя, подобная практика допускает лишение имущества без гарантированного Конституцией РФ предварительного и равноценного возмещения.

КС РФ признал оспариваемые положения (п. 6 ст. 279, п. 4 ст. 281 ГК РФ и п. 2 ст. 56.11 ЗК РФ) не противоречащими Конституции РФ при условии их толкования в выявленном КС РФ конституционно-правовом смысле.

Суд указал, что изъятие и определение итогового размера выплаты могут быть разделены во времени лишь в исключительных случаях, когда промедление влечет риски для здоровья граждан, обороны или безопасности государства. Также «ускоренное» изъятие возможно, если на участке отсутствуют законные постройки и он фактически уже используется для публичных целей без возражений правообладателя.

При этом КС РФ установил ряд обязательных процессуальных и материальных гарантий:

- решение об изъятии до завершения спора о цене может быть принято только при условии выплаты собственнику (или внесения в депозит нотариуса) суммы возмещения, изначально предложенной органом власти на основании отчета об оценке;
- если итоговая сумма, установленная судом в выделенном деле, окажется выше первоначальной, бывший собственник вправе требовать выплаты процентов на разницу по ключевой ставке Банка России за период со дня изъятия до окончательного расчета; и
- производство по спору о размере возмещения не может быть прекращено в связи с отказом истца (публичного органа) от иска, а выплата разницы в пользу собственника должна производиться незамедлительно после вступления решения в силу.

Таким образом, КС РФ запретил изымать недвижимость, не выплатив собственнику как минимум неоспоримую часть возмещения.

### 3. КС РФ защитил право налогоплательщиков на пересмотр архивной кадастровой стоимости для целей налогообложения

(Постановление Конституционного Суда РФ от 14 июля 2026 г. № 48-П)

КС РФ рассмотрел жалобы граждан, которым было отказано в установлении кадастровой стоимости принадлежащих им объектов недвижимости в размере рыночной. Основанием для отказа послужило то, что оспариваемая кадастровая стоимость уже стала архивной, а заявления были поданы по истечении шестимесячного срока, предусмотренного частью 7 статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» («Закон о кадастровой оценке»). При этом именно архивная кадастровая стоимость использовалась налоговыми органами при исчислении земельного налога и налога на имущество физических лиц за предыдущие налоговые периоды.

КС РФ признал статью 22.1 Закона о кадастровой оценке не соответствующей Конституции РФ в той мере, в какой она не позволяет добросовестному налогоплательщику добиться установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости для определения налоговой базы за прошедшие налоговые периоды, если к моменту обращения в ЕГРН уже внесены сведения о новой кадастровой стоимости объекта.

Конституционный Суд РФ указал следующее:

- введение обязательного внесудебного порядка урегулирования споров не может лишать гражданина реальной возможности последующей судебной защиты своих прав;
- шестимесячный срок для обращения в бюджетное учреждение не должен применяться таким образом, чтобы полностью исключать возможность пересмотра кадастровой стоимости, использованной при исчислении налогов, если налогоплательщик не мог своевременно узнать о необходимости такого пересмотра;
- кадастровая стоимость, равная рыночной стоимости объекта недвижимости, наиболее полно соответствует принципам справедливого налогообложения и должна использоваться при определении налоговой базы при наличии оснований для ее пересмотра;
- налогоплательщик должен иметь возможность требовать установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в пределах разумного срока; данный разумный срок может быть привязан к периодичности проведения кадастровой оценки, если она фактически не лишает налогоплательщика возможности реализовать это право в установленный срок; и
- федеральному законодателю надлежит внести необходимые изменения в правовое регулирование, обеспечив возможность пересмотра архивной кадастровой стоимости в случаях, когда она продолжает влиять на налоговые обязательства граждан за прошлые налоговые периоды (точное количество прошлых периодов не названо).

До внесения соответствующих изменений в законодательство архивная кадастровая стоимость может быть оспорена путем подачи в уполномоченное бюджетное учреждение заявления об установлении кадастровой стоимости объекта в размере его рыночной стоимости в течение одного года со дня, когда добросовестному налогоплательщику – физическому лицу стало или должно было стать известно о налогово-правовых последствиях установления кадастровой стоимости.

Уполномоченное бюджетное учреждение при рассмотрении заявления устанавливает кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, которая подлежит применению для определения налоговой базы по земельному налогу или налогу на имущество физических лиц на 1 января соответствующего предшествующего года, в пределах трех лет, предшествующих подаче такого заявления.

Таким образом, КС РФ подтвердил, что процессуальные правила о сроках обращения за установлением кадастровой стоимости в размере рыночной не могут препятствовать эффективной защите прав налогоплательщиков. Если архивная кадастровая стоимость продолжает использоваться для исчисления налогов за прошлые периоды, у гражданина должна сохраняться реальная возможность ее пересмотра.

- 4. Внесение записи в ЕГРН не свидетельствует об осведомленности третьего лица, не участвовавшего в судебном разбирательстве, о нарушении его прав судебным актом, на основании которого была совершена такая реестровая запись**

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 8 мая 2026 г. № 303-ЭС25-11485 по делу № А51-12610/2007)

В 2007 году решением суда первой инстанции за индивидуальным предпринимателем было признано право собственности на здание кафе площадью 107,7 кв. м. Иск был предъявлен к акционерному обществу, которое на момент вынесения решения уже было ликвидировано, о чем суду не было известно.

Администрация города, не привлеченная к участию в деле, узнала о существовании данного решения только в 2024 году и обратилась с апелляционной жалобой, указывая, что объект расположен на муниципальных и неразграниченных землях без соответствующего распоряжения участком и без разрешительной документации. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции от 2007 года, прекратив производство по делу в связи с ликвидацией ответчика. Однако суд кассационной инстанции признал, что администрация города не имела права на обжалование, отменил постановление апелляции и прекратил производство по жалобе.



Отменяя постановление суда кассационной инстанции и оставляя в силе акт апелляции о прекращении производства по делу, Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ исходила из следующего:

- администрация города, наделенная функциями по распоряжению земельными участками и выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, вправе в публичных интересах обжаловать судебный акт, затрагивающий правовой режим использования земель;
- возможность возведения объекта недвижимости напрямую обусловлена согласием собственника земельного участка. Отсутствие такого согласия исключает законность приобретения права собственности на созданный объект;
- ответчик не доказал факт выдачи разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объекта недвижимости;
- рассмотрение спора между сторонами без привлечения уполномоченных органов фактически направлено на ввод в гражданский оборот объектов недвижимости в обход норм специального законодательства, устанавливающего административный порядок приемки зданий в эксплуатацию;
- поскольку на момент принятия решения в 2007 году ответчик уже прекратил свою деятельность как юридическое лицо, производство по делу подлежало прекращению в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 150 АПК РФ;
- решение арбитражного суда первой инстанции было принято по спору между недобросовестными сторонами, в отсутствие надлежащей регистрации права собственности на объект незавершенного строительства и регистрации последующего перехода права собственности;
- администрация получила сведения о первой записи о государственной регистрации права собственности на основании обжалуемого решения суда первой инстанции из ответа Управления Росреестра от 1 марта 2024 г.;
- у суда нет оснований полагать, что администрация должна была знать именно об обжалуемом судебном акте как нарушающем ее права и законные интересы в более ранние сроки; и
- суд округа ограничился лишь тем, что администрация пропустила срок на обжалование, и не учел, что ранее она не могла располагать информацией, необходимой для подачи жалобы.

В результате Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ поддержала вывод суда апелляционной инстанции о том, что срок на подачу апелляционной жалобы подлежал восстановлению. Одной из ключевых позиций суда стало то, что одного факта внесения реестровой записи в ЕГРН недостаточно для вывода о том, что в этот момент лицо, не участвующее в деле, узнало или должно было узнать о нарушении своих прав и законных интересов судебным актом, на основании которого была совершена такая реестровая запись.

**5. ВС РФ указал на недопустимость формального подхода к способу защиты при реализации права на аренду земли**

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 17 марта 2026 г. № 18-КГ25-487-К4)

Земельный участок под нежилым зданием в 2020 г. был предоставлен ООО «Лакокраска» (застройщик) и Гузь Е.В. на условиях аренды со множественностью лиц на стороне арендатора. В период с 2021 по 2023 г. часть нежилых помещений и машино-мест в здании была отчуждена истцам и иным лицам.

Физические лица, являющиеся собственниками нежилых помещений и машино-мест в апартamentном комплексе, обратились с иском к администрации города, а также действующим арендаторам земельного участка: ООО «Лакокраска» и Гузь Е.В. Истцы требовали признать за ними право на вступление в существующий договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора пропорционально их долям в праве собственности на здание.

До обращения в суд истцы направляли заявление застройщику, однако ответ получен не был; они также обращались в администрацию города, которая потребовала сначала подписать соглашение о порядке пользования земельным участком со всеми собственниками помещений, что истцы полагали неисполнимым.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций отказали в удовлетворении требований, сославшись на выбор ненадлежащего способа защиты права, поскольку, по мнению судов, следовало заявлять иск о понуждении к заключению договора. Кроме того, суды указали на невозможность точно установить размеры долей собственников в праве на общее имущество в здании.

Отменяя акты нижестоящих судов и направляя дело на новое рассмотрение, Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ отметила следующее:

- согласно статье 39.20 ЗК РФ собственники помещений в здании, расположенном на неделимом земельном участке, имеют исключительное право на приобретение такого участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора;
- если интерес истца очевиден, суд обязан самостоятельно определить применимые нормы права и способ восстановления нарушенного права, даже если истец допустил неточности в юридической формулировке требований; и
- размер обязательств по договору аренды участка со множественностью лиц на стороне арендатора должен быть соразмерен долям в праве на здание или помещения в нем. Отсутствие соглашения между всеми собственниками о порядке пользования участком не может являться препятствием для вступления новых правообладателей в договор аренды.

Коллегия отметила, что отказ в удовлетворении иска привел к тому, что ответчики как единственные арендаторы земельного участка могут и в дальнейшем самостоятельно, без учета прав и интересов собственников иных нежилых помещений и машино-мест, застраивать арендованный земельный участок и размещать объекты на прилегающей к зданию территории.

В своем определении Судебная коллегия по гражданским делам не указала на надлежащий способ защиты прав собственников нежилых помещений и машино-мест в здании. Однако интерес представляет приведенная выше позиция суда о последствиях отказа в иске. Из нее следует, что собственники помещений и машино-мест не являются сторонами договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора даже в том случае, если данные объекты недвижимости были приобретены у стороны такого договора аренды (застройщика), что противоречит позиции ВАС РФ, изложенной в [пункте 25 постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73.](#)

**6. Последующее несогласие одного из сособственников не является основанием для изменения фактически сложившегося порядка пользования общим имуществом здания**

[\(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 7 апреля 2026 г. № 305-ЭС25-13294 по делу № А40-158814/2024\)](#)

Истец и ответчик являются собственниками помещений в нежилом здании. Ответчик с согласия истца разместил на фасаде здания, примыкающем к помещениям истца, информационные конструкции (вывески) своих арендаторов. Впоследствии истец заявил об отказе от ранее достигнутой договоренности и потребовал демонтировать конструкции, ссылаясь на необходимость самостоятельного использования данной части фасада.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в иске, однако кассационный суд отменил судебные акты, указав, что необходимо дополнительно исследовать, как согласовывалось размещение конструкций и соблюдался ли порядок пользования общим имуществом.

Отменяя постановление суда кассационной инстанции и оставляя в силе акты первой и апелляционной инстанций, Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ обратила внимание судов на следующее:

- внешние стены здания (фасад) относятся к общему имуществу собственников помещений и используются по соглашению всех участников долевой собственности; и
- факт расположения конструкций под окнами помещений истца не наделяет его правом распоряжаться этой частью фасада как личным имуществом, поскольку она сохраняет статус объекта общей собственности.



Коллегия отдельно указала, что при разрешении споров о пользовании общим имуществом суды должны учитывать фактически сложившийся порядок, который длительное время соблюдался сособственниками. При этом такой порядок использования имущества может в точности не соответствовать долям в праве общей собственности.

Последующее несогласие одного из сособственников с ранее принятым порядком использования общего имущества не может рассматриваться изолированно от его предшествующего поведения. Сособственник не вправе произвольно нарушать сложившийся баланс и игнорировать правомерные ожидания других участников, которые длительное время основывали осуществление своих прав на отсутствии его возражений.

Фактически в данном определении коллегия применила запрет противоречивого поведения (эстоппель) к отношениям между участниками общей долевой собственности: требование сособственника об устранении нарушений использования общего имущества не подлежит удовлетворению, если истец длительное время не заявлял возражений относительно такого использования, то есть подтверждал своим поведением согласие с существующим порядком использования.

#### **7. Срок исковой давности не препятствует возврату земель лесного фонда в федеральную собственность**

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 26 мая 2026 г. № 32-КГПР26-8-К1)

Прокурор в интересах Российской Федерации обратился с иском к администрации муниципального образования и гражданке об истребовании из незаконного владения земельного участка площадью 1 000 кв. м, предоставленного для садоводства. В ходе проверки и на основании судебной экспертизы было установлено, что спорный участок полностью накладывается на земли лесного фонда, находящиеся в федеральной собственности.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, однако суд апелляционной инстанции отменил решение и отказал в защите публичных интересов, сославшись на пропуск прокурором срока исковой давности, поскольку право собственности ответчика было зарегистрировано еще в 2017 году. Данные выводы были поддержаны судом кассационной инстанции.

Отменяя постановления судов и направляя дело на новое рассмотрение, Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ указала следующее:

- лесной фонд является публичным достоянием, имеет специальный правовой режим и находится в федеральной собственности. Федеральным законодательством не предусмотрена возможность нахождения земель лесного фонда в собственности граждан;
- проведение кадастровых работ без учета лесоустроительной документации и выделение участков за счет лесного массива в отсутствие полномочий у органов местного самоуправления являются неправомерными;

- согласно статье 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется на требования собственника об устранении нарушений его права, не связанных с лишением владения; и
- при нахождении участка в местности с явными признаками леса гражданин должен проявлять повышенную осмотрительность и проверять законность предоставления земли. Формальное применение срока давности в таких спорах фактически ведет к неправомерному отчуждению ограниченных в обороте государственных ресурсов.

Отдельного внимания заслуживает объяснение суда отсутствия лишения владения: *«Поскольку спорный земельный участок в нарушение требований действующего законодательства сформирован с использованием площади лесного фонда, который не выбыл из фактического владения публичного собственника, основания для применения правил об исковой давности к требованиям прокурора отсутствовали».*

То есть суд указал, что поскольку лес в целом не выбыл из владения публичного собственника, то и часть леса (несмотря на регистрацию лесного участка за другим лицом) тоже будто не выбыла из владения.

Таким образом, ВС РФ подтвердил приоритет защиты лесного фонда как объекта особого публичного интереса. По сути, суд указал, что наличие зарегистрированного права собственности гражданина на лесной участок не лишает государство возможности требовать его возврата вне зависимости от времени, прошедшего с момента совершения сделки, если имущество не выбывало из владения РФ в установленном законом порядке.

#### **8. При изъятии земельного участка по иску публичного образования договор купли-продажи является ничтожным, а покупатель имеет право на взыскание покупной цены с продавца по правилам о возмещении убытков**

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 14 июля 2026 г. № 18-КГ26-60-К4)

1 июля 2008 г. Соловых Л.А. (продавец) и Базиль Е.В. (покупатель) заключили договор купли-продажи земельного участка («Участок»), право собственности было зарегистрировано за покупателем.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 4 марта 2022 г. было признано, что у покупателя отсутствует право собственности на Участок, поскольку он частично находится на землях государственного лесного фонда в пределах территории Сочинского национального парка. Отказывая в удовлетворении встречного иска покупателя о признании его добросовестным приобретателем, районный суд исходил из недобросовестности поведения сторон, поскольку при приобретении Участка покупатель не проявил должной степени осмотрительности и не проверил законность его предоставления продавцу.

В рамках настоящего дела покупатель обратился к продавцу с иском о признании договора купли-продажи Участка недействительным, применении последствий недействительности сделки и возмещении убытков, ссылаясь на то, что его право собственности на Участок признано отсутствующим.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований, указав, что покупатель должен был проявить должную степень осмотрительности и выяснить, действительно ли Участок был предоставлен ответчику в соответствии с законом, проверить, какими документами подтверждается законность предоставления Участка и пользования им, в том числе имеется ли постановление администрации муниципального образования о выделении Участка продавцу.

Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение суда первой инстанции без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ не согласилась с позицией нижестоящих судов, указав следующее:

- признание сделки ничтожной означает аннулирование ее правовых последствий с момента совершения, но не самого факта противоправного поведения одной из сторон (продавца), приведшего к финансовым потерям другой стороны, которая не знала и не могла знать о ничтожности сделки;
- ничтожность сделки по покупке земельного участка следует из признания права собственности покупателя отсутствующим и установления обстоятельств, свидетельствующих о незаконности оформления права собственности продавцом;
- сделка по продаже земельного участка, располагающегося на землях государственного лесного фонда, нарушает не только требования законодательства, но и права и законные интересы третьих лиц;
- покупатель Участка является добросовестным, поскольку:
  - ✓ при заключении договора купли-продажи руководствовался данными, внесенными в ЕГРН; и
  - ✓ продавец не уведомлял о нахождении Участка в особо охраняемой зоне;
- поскольку сделка по оформлению прав продавца также ничтожна, покупатель имеет право на взыскание убытков в размере покупной цены Участка.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ отменила определения судов апелляционной и кассационной инстанций и направила дело на новое апелляционное рассмотрение.

В данном определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ можно заметить следующее:

- договор купли-продажи, заключенный с лицом, не имеющим права распоряжаться предметом договора, был признан ничтожным;
- уплаченная по договору покупная цена взыскана с продавца по правилам о возмещении убытков, но не по правилам о реституции;
- наличие данных в ЕГРН было признано достаточным обстоятельством для признания покупателя добросовестным для целей взыскания убытков.

Отметим, что при взыскании убытков с продавца в случае изъятия у покупателя товара третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, убытки не подлежат возмещению, если покупатель знал или должен был знать о наличии таких оснований (ст. 461 ГК РФ). Следовательно, при применении указанного механизма для взыскания покупной цены, оплаченной во исполнение недействительной сделки, при определенных обстоятельствах покупатель не будет иметь возможности взыскать уплаченные денежные средства. В таком случае остается открытым вопрос о правовом основании сохранения денежных средств за продавцом.

**9. Приватизация здания, расположенного на несформированном земельном участке, не допускается без предоставления заявителю земельного участка в собственность или на ином праве**

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 10 июля 2026 г. № 305-ЭС26-3581 по делу № А40-52577/2024)

Общество с ограниченной ответственностью «Защита и правосудие» («Общество») неоднократно обращалось в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве («Управление») с заявлением о реализации преимущественного права на приватизацию здания, арендуемого по договору аренды с Управлением, на основании Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («Закон № 159-ФЗ»).

Заявления Общества были оставлены без рассмотрения. Полагая, что Управление необоснованно уклоняется от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества, Общество обратилось в арбитражный суд с иском, в котором потребовало: (i) возложить обязанность заключить договор купли-продажи нежилого здания в соответствии с Законом № 159-ФЗ; и (ii) взыскать убытки в размере арендной платы, внесенной Обществом за период вынужденного продолжения арендных отношений.

Суд первой инстанции удовлетворил требования, указав следующее:

- Общество соответствует всем установленным законом критериям для реализации преимущественного права на приватизацию арендуемого здания;
- отсутствие сформированного под зданием земельного участка само по себе не препятствует заключению договора, поскольку такое основание для отказа в приватизации не предусмотрено Законом № 159-ФЗ;
- по результатам проведенной судебной экспертизы стоимость здания была определена без оценки стоимости земельного участка (стоимости прав на земельный участок); и
- в связи с тем, что Управление неправомерно уклонилось от заключения договора купли-продажи, Общество имеет право на возмещение убытков в размере арендной платы, внесенной за период вынужденного продолжения арендных отношений.

С данными выводами согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Отменяя акты судов нижестоящих инстанций и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ указала следующее:

- нормы Закона № 159-ФЗ о преимущественном выкупе (приватизации) арендуемого имущества подлежат применению во взаимосвязи с общими правилами приватизации и земельного законодательства; приватизация здания без одновременной приватизации земельного участка, на котором оно расположено, не допускается по общему правилу;
- выводы судов о наличии у Управления возможности передать в собственность только здание без земельного участка противоречат требованиям законодательства и нарушают принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов;
- при определении выкупной цены суды должны учитывать, что цена объектов недвижимости, находящихся на земельном участке, по общему правилу включает цену соответствующей части земельного участка или права на нее (пункт 2 статьи 555 ГК РФ);
- продажа здания без одновременной приватизации участка либо без учета стоимости земельных прав могла существенно повлиять на стоимость объекта по договору;
- отсутствие сформированного под зданием земельного участка не может быть безусловным основанием для приватизации здания без участка, поскольку должны быть выявлены причины, по которым земельный участок не сформирован; и



- в целях взыскания убытков обладатель преимущественного права покупки должен доказать не только сам факт пролонгации арендных отношений, но и недобросовестность поведения другой стороны, в том числе в случае возникновения спора о цене сделки.

Таким образом, ВС РФ распространил принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов на льготный выкуп имущества субъектами малого и среднего предпринимательства: вопрос о приватизации арендуемого здания по Закону № 159-ФЗ должен решаться одновременно с вопросом о правах на земельный участок под ним, а сама по себе несформированность участка не является достаточным основанием для отказа в выкупе, ни для продажи здания без учета стоимости земельных прав.

**10. К требованиям о защите вещных прав невладеющего арендодателя к владеющему арендатору применяется институт исковой давности, правила о негаторном иске не подлежат применению**

(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 июля 2026 г. № Ф05-9487/2026 по делу № А40-93006/2024)

ЗАО «Пионер» (арендатор) по договору аренды был предоставлен земельный участок («Участок») для эксплуатации расположенных на нем зданий и сооружений без права возведения временных и капитальных объектов. В ходе обследования было установлено, что на Участке в период с 2013 г. по 2014 г. вместо демонтированного в 2006 г. сарая было возведено новое сооружение иной площади без необходимых разрешений и согласований.

На основании данных обстоятельств Правительство Москвы и Департамент городского имущества г. Москвы (истцы) обратились в арбитражный суд с иском к арендатору с требованиями: (i) о признании самовольной постройкой возведенного сооружения; и (ii) о приведении Участка в соответствие с градостроительными нормами путем сноса сооружения.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования на основании следующего:

- сооружение является самовольной постройкой и подлежит сносу, поскольку оно было возведено без необходимых разрешений и согласований на месте ранее существовавшего сарая; и
- в действиях арендатора есть признаки недобросовестного поведения, поскольку он демонтировал принадлежавший ему на праве собственности сарай, который был условием договора аренды, заключенного именно для его эксплуатации.

Заявление о пропуске срока исковой давности по предъявленным требованиям судом первой инстанции рассмотрено не было.

Отказывая в удовлетворении апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции указал, что в данном случае требование о сносе самовольной постройки является способом защиты вещного права, поскольку направлено на устранение препятствий собственнику в пользовании Участком, и на него не распространяется срок исковой давности.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, Арбитражный суд Московского округа пришел к следующим выводам:

- для квалификации требования как негаторного необходимо, чтобы спорная вещь на момент обращения в суд находилась во владении истца;
- поскольку в рассматриваемом деле Участок выбыл из владения истцов в связи с передачей его ответчику по действующему договору аренды, к требованию истцов применим институт исковой давности;
- судам надлежало проверить довод о пропуске срока исковой давности по требованию о сносе самовольной постройки, сохранение которой не создает угрозу жизни и здоровью граждан;
- суды не учли, что снос объекта самовольного строительства является крайней мерой вмешательства и допускается при невозможности устранить нарушения иным способом; и
- при решении вопроса о добросовестности поведения арендатора судам следовало принять во внимание, что ранее располагавшийся на Участке сарай находился в полуразрушенном состоянии, в связи с чем был произведен капитальный ремонт, в ходе которого изношенные стены и крыша были заменены на новые.

Таким образом, суд округа разграничил негаторный иск и требование собственника, утратившего владение: если участок передан арендатору по действующему договору, собственник не является владеющим, а значит, к его требованию о сносе самовольной постройки применяется общий срок исковой давности. Для публичных собственников это означает необходимость своевременно реагировать на самовольное строительство арендатора, не рассчитывая на бессрочную защиту по правилам о негаторном иске.

## **II. Вспомогательные объекты недвижимости не могут произвольно отчуждаться отдельно от основного здания вне зависимости от наличия кадастрового учета**

(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 июля 2026 г. № Ф05-9399/2026 по делу № А40-182926/2025)

3 июня 2025 г. индивидуальный предприниматель (продавец) обратился в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на 90/1000 доли в праве общей собственности на земельный участок, а также на расположенные на нем гараж и хозяйственный блок, на основании договора купли-продажи, заключенного с ООО «Рамзес Строй» (покупатель).

Росреестр отказал в осуществлении регистрационных действий, указав, в частности, на отсутствие заявления о регистрации права собственности на расположенный на том же земельном участке жилой дом, а также на то, что гараж и хозяйственный блок не могут выступать самостоятельными объектами гражданского оборота и использоваться без жилого дома.

Продавец обратился в арбитражный суд с требованием о признании решения Росреестра незаконным и о возложении обязанности осуществить государственную регистрацию права собственности.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили требования, указав следующее:

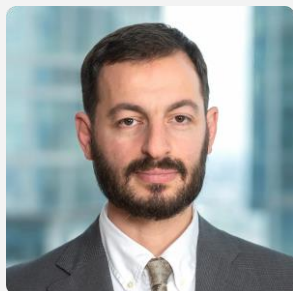
- гараж и хозяйственный блок являются самостоятельными объектами гражданских прав, могут использоваться без жилого дома, расположенного с ними на одном земельном участке; и
- при приобретении права собственности на гараж и хозяйственный блок покупатель может стать собственником доли в праве на земельный участок, который был в собственности продавца.

Отменяя акты судов нижестоящих инстанций, Арбитражный суд Московского округа исходил из следующего:

- государственная регистрация права собственности возможна только в отношении объектов недвижимости, которые способны выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельных объектов гражданских прав;
- в силу статьи 135 ГК РФ принадлежность следует судьбе главной вещи, если она предназначена для ее обслуживания и связана с ней общим назначением; при этом принадлежность не может использоваться по общему для нее и главной вещи назначению самостоятельно;
- критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому иное строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию;
- спорные гараж и хозяйственный блок расположены на одном земельном участке с жилым домом, при этом у них есть общие стены с жилым домом, а элементы их крыш расположены на фасаде жилого дома, что свидетельствует об их вспомогательном характере;
- наличие кадастрового учета спорных объектов не исключает возможности признания их объектами вспомогательного назначения, поскольку понятие «объект капитального строительства» относится к градостроительному законодательству и не тождественно частноправовой категории «объект недвижимого имущества»; и
- суды не учли доводы Росреестра о том, что гараж и хозяйственный блок выступают в гражданском обороте в качестве вспомогательных объектов, следующих судьбе главного объекта, и не могут быть произвольно отчуждены.

Таким образом, суд округа исходил из того, что постановка объекта на кадастровый учет в качестве самостоятельного не предвещает его оборотоспособность: если строение фактически выполняет обслуживающую функцию по отношению к основному зданию, оно следует судьбе главной вещи и не может быть отчуждено отдельно от нее.

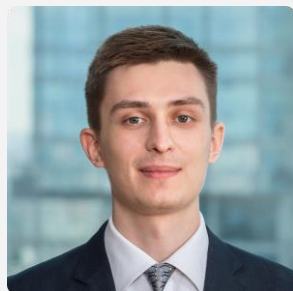
## МЫ БУДЕМ РАДЫ ОТВЕТИТЬ НА ВАШИ ВОПРОСЫ ПО ДАННОЙ ТЕМАТИКЕ



**Дмитрий Раев**

Советник

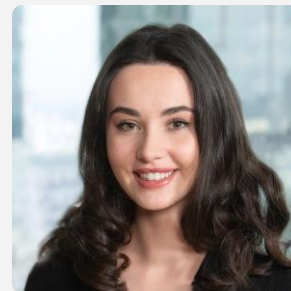
[Dmitry.Raev@kkmp.legal](mailto:Dmitry.Raev@kkmp.legal)



**Никита Мураев**

Юрист

[Nikita.Muraev@kkmp.legal](mailto:Nikita.Muraev@kkmp.legal)



**Камилла Абазова**

Помощник юриста

[Kamilla.Abazova@kkmp.legal](mailto:Kamilla.Abazova@kkmp.legal)



**Андрей Кулик**

Помощник юриста

[Andrey.Kulik@kkmp.legal](mailto:Andrey.Kulik@kkmp.legal)