BIRCH

Недвижимость и земельные споры

Обзор практики ВС РФ № 3



ВС РФ опубликовал новый обзор судебной практики[1], связанной со спорами в сфере недвижимости. Юристы практики недвижимости BIRCH разобрали наиболее значимые позиции вышеуказанного обзора.

Запись в ЕГРН не отменяет вступившее в силу решение суда

Истец обратился в суд с требованием прекратить право собственности Ответчика на объект незавершенного строительства и признать право собственности на него за собой.

История рассмотрения дела

В 2021 году Истец (покупатель) и Ответчик (продавец) заключили договор купли-продажи объекта незавершенного строительства. Объект был передан Истцу, однако право собственности Истца в ЕГРН зарегистрировано не было в связи с уклонением Ответчика от подачи заявления в Росреестр. В качестве собственника объекта по состоянию на февраль 2025 года в ЕГРН указано третье лицо – компания, директором которой являлся Истец («**Общество**»).

В 2023 году Ответчик в отдельном судебном споре добился истребования объекта у Общества. Суд установил, что собственником объекта является Ответчик, а сделки по отчуждению недвижимого имущества между Ответчиком и Обществом отсутствуют.

При рассмотрении дела 2025 года суды нижестоящих инстанций отказали Истцу, поскольку согласно выписке из ЕГРН собственником объекта в настоящее время является Общество (т.е. право собственности Ответчика на объект незавершенного строительства не зарегистрировано в ЕГРН).

---

1 «Обзор судебной практики ВС РФ № 3 (2026)» (утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 14 октября 2026 года № 21А/2026).

Позиция ВС РФ

Суды не должны были полагаться только на сведения ЕГРН, поскольку они противоречили ранее вступившему в силу решению суда, которым объект признан собственностью Ответчика, в связи с чем являлись недостоверными.

Если сведения публичного реестра не приведены в соответствие со вступившим в законную силу судебным актом, при разрешении спора судам следует руководствоваться сведениями, изложенными в таком судебном акте.

Указанная позиция ВС РФ применима к случаям, когда запись в ЕГРН не приведена в соответствие со вступившим в законную силу судебным актом. Это не означает, что сведения реестра можно игнорировать в иных ситуациях. При этом ВС РФ не признал право собственности за Истцом, а направил дело на новое рассмотрение.

Вывод и рекомендации

Указанный спор подчеркивает необходимость обращать внимание не только на сведения из актуальной выписки из ЕГРН, но также проверять цепочку прав в отношении объекта, включая имеющиеся и завершенные судебные споры, в том числе с целью выяснения обстоятельств уклонения от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на объект. Такая глубокая проверка позволит избежать рисков приобретения объекта у лица, не имеющего прав им распоряжаться, и последующей виндикации.

(п. 1 Обзора ВС РФ № 3 2026 / Определение № 18-КГ26-42-К4)

Снос самовольной постройки недобросовестного правообладателя

Ответчик возвел гостиницу на участке, относящемся к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования («**ВРИ**») для ИЖС. Объект не соответствовал целевому назначению участка, а также Ответчик не получал разрешение на строительство. Администрация обратилась с требованием признать постройку самовольной и обязать ответчика снести незаконный объект.

ВС РФ признал требование администрации обоснованным, указав, что объект фактически являлся гостиницей, а не жилым домом, и был построен с нарушением ВРИ участка и без получения необходимой разрешительной документации. Суд также подтвердил, что к строительству объектов посредством упрощенной процедуры (уведомительному порядку строительства) подлежат применению общие правила о соответствии построенного объекта ВРИ участка.

ВС РФ в данном деле не создал принципиально новую правовую позицию, а лишь подтвердил существующий подход к оценке самовольных построек.

Сложившийся ранее в судебной практике подход предполагает, что несоответствие фактического использования объекта ВРИ земельного участка является серьезным нарушением. В данном судебном акте ВС РФ обратил особое внимание **на проблему злоупотребления правом со стороны собственников**, которые пытаются под видом ИЖС возвести коммерческие объекты, используя упрощенную процедуру.

При рассмотрении споров о признании самовольной постройкой объекта, изначально строящегося в качестве ИЖС, но фактически возведенного для коммерческого использования, суды оценивают совокупность обстоятельств: соответствие постройки ВРИ участка, ее технические характеристики и наличие необходимых разрешений[2].

Вывод и рекомендации

Указанное дело напоминает собственникам, что до начала строительства важно проверить, допускает ли ВРИ участка размещение планируемого объекта.

Использование участка не по назначению, в противоречии с ВРИ или, например, строительство коммерческого объекта под видом жилого дома может привести к признанию постройки самовольной и ее сносу.

(п. 2 Обзора ВС РФ № 3 2026 / Определение № 18-КГ25-341-К4)

2 Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 30 июня 2026 года № Ф10-709/2026 по делу № А14-13422/2022; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15 мая 2026 года № Ф08-2631/2026 по делу № А32-59065/2022.

Водные объекты искусственного происхождения могут находиться в частной собственности

Предприниматель являлся собственником земельного участка, относящегося к категории земель населенных пунктов. Ранее на участке располагался пруд, который был засыпан грунтом. Управление Росводресурсов обратилось с требованием признать право на участок отсутствующим, а также восстановить пруд. Управление ссылалось на то, что пруд был выкопан в период с 1966 по 1979 год и находился в публичной собственности. Учитывая вышеизложенное, по мнению Росводресурсов, земельный участок с прудом не мог быть приватизирован.

ВС РФ поддержал в данном споре предпринимателя, указав, что согласно ранее действовавшему и действующему законодательству в частной собственности может находиться участок с расположенным на нем обособленным водным объектом, обладающим признаками **изолированности** и **обособленности** от других объектов, то есть **не имеющим с ними гидравлической связи.**

В данном деле уполномоченный орган не смог доказать естественное происхождение пруда, а также его связь с другими водными объектами или использование для государственных и общественных нужд. Таким образом, ВС РФ пришел к выводу, что спорный пруд мог находиться в частной собственности.

Аналогичная позиция уже использовалась судами ранее[3]. Суды при рассмотрении вопроса о признании права собственности на водный объект устанавливают наличие гидравлической связи спорного водного объекта с иными водными объектами, а также проверяют обособленность или изолированность спорного объекта.

Вывод и рекомендации

Данный спор подтверждает, что наличие на участке водного объекта (пруда) само по себе не означает автоматической утраты прав на земельный участок и отнесения участка к федеральной собственности.

Для оспаривания права собственности требуется доказать, что водный объект является природным (естественным) либо связан с другими водными объектами и относится к федеральной собственности. В подобных делах, как правило, проводятся экспертизы, запрашиваются сведения из Государственного водного реестра и пр. Поэтому, если пруд был создан искусственно в границах участка, рекомендуется сохранять документы о происхождении, текущем использовании, а также о технических характеристиках водного объекта.

(п. 14 Обзора ВС РФ № 3 2026 / Определение № 305-ЭС25-13598)

3 Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 19 марта 2024 года № 4-КГПР24-6-К1; Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 09 марта 2022 года № Ф10-6944/2021 по делу № А08-8063/2020; Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 09 июля 2018 года № Ф10-2578/2018 по делу № А64-1746/2017.

Новый Генплан изменил правила игры

СНТ «Крокус» просило предоставить участок в безвозмездное пользование для ведения садоводства. Нижестоящие суды обязали администрацию согласовать предоставление участка, руководствуясь редакцией Генерального плана, действовавшей на момент рассмотрения дела судами. При этом к моменту рассмотрения спора вступила в силу новая редакция Генерального плана, в соответствии с которой участок располагается в функциональной зоне парков и скверов.

ВС РФ указал, что при рассмотрении споров о предоставлении земельного участка суду необходимо оценивать градостроительную документацию, действовавшую как на момент обращения заявителя, так и на момент разрешения спора. Если актуальная градостроительная документация не допускает предоставление участка, суд вправе отказать в возложении на публичный орган обязанности по его предоставлению, даже если прежняя документация такую возможность предусматривала. При этом последующее изменение градостроительной документации само по себе не исключает признания первоначального отказа незаконным.

При этом ВС РФ напомнил, что несоответствие ПЗЗ Генеральному плану является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом территориального планирования.

Принципиального пересмотра подхода не произошло, ПЗЗ должны соответствовать действующему Генеральному плану[4].

Совсем недавно аналогичный подход был применен в похожем деле[5].

Вывод и рекомендации

Рассматриваемый ВС РФ спор особенно важен не только для садоводов, но и для всех правообладателей (застройщиков) земельных участков, поскольку до оформления прав на участок или до ввода объекта в эксплуатацию градостроительное регулирование может измениться.

Поэтому рекомендуем не пренебрегать градостроительным анализом участка до начала строительных работ: необходимо проверять действующие Генеральный план и ПЗЗ, ППТ и ПМТ, иные градостроительные документы, их взаимное соответствие, а также отслеживать проекты внесения изменений в ДПТ, способные повлиять на допустимое использование территории.

Это позволит заранее оценить возможные ограничения и при необходимости скорректировать проект строительства, тем самым в будущем снизить риски.

(п. 15 Обзора ВС РФ № 3 2026 / Определение № 308-ЭС25-13078)

4 п. 6 Обзора судебной практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом ВС РФ от 14 ноября 2018 года.

5 Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 24 августа 2026 № 302-ЭС26-4672 по делу № А74-10057/2024.

BIRCH

Основной контакт



Никита Бутенко
Партнер, Недвижимость и M&A

+7 903 171 7046
nikita.butenko@birchlegal.ru

Авторы



Дарья Чуева
Советник, Глава сектора
градостроительства и земельного права

+7 963 645 1386
daria.chueva@birchlegal.ru



Денис Михайличенко
Старший Юрист

denis.mikhailichenko@birchlegal.ru



Мария Могилина
Младший Юрист

maria.mogilina@birchlegal.ru

birchlegal.ru

BIRCH в Telegram

© BIRCH LEGAL 2026. Все права защищены. Информация, представленная в данном юридическом обзоре, не может рассматриваться в качестве профессиональных рекомендаций или услуг в области права и не является консультацией по конкретной ситуации. Данная информация предназначена для общего ознакомления пользователей с вопросами, которые могут представлять для них интерес. BIRCH LEGAL не несет каких-либо обязательств или ответственности за неполноту информации.