ORLOVA ERMOLENKO

Сколько земли необходимо зданию?

Принцип соразмерности в законодательстве и судебной практике.

Оглавление

ТЕРМИНЫ ... **3**

I. ЕДИНСТВО СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОСНОВА ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ... **4**

1. Принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов ... 4

II. ОТ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЕГО НЕОБХОДИМОЙ ПЛОЩАДИ: ФОРМИРОВАНИЕ СУДЕБНОГО ПОДХОДА ... **6**

2.1. Право собственника здания на земельный участок и проблема определения его площади ... 6

2.2. Нормативные предпосылки определения площади земельного участка ... 7

2.3. Формирование судебного подхода: от права на землю к необходимой для эксплуатации площади ... 7

2.4. Развитие подхода после введения главы V.1 ЗК РФ ... 9

2.5. Современная позиция ВС РФ: функциональная необходимость и соразмерность ... 10

III. ЧТО СУДЫ ПОНИМАЮТ ПОД СОРАЗМЕРНОСТЬЮ ... **11**

IV. КАК ОТБИРАЛИСЬ ДЕЛА ДЛЯ АНАЛИЗА ... **12**

V. ЧТО ПОКАЗЫВАЕТ СУДЕБНАЯ СТАТИСТИКА: ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ... **13**

5.1. Общая структура ... 13

5.2. Региональная структура ... 14

VI. «ЗОЛОТОЙ ПРОЦЕНТ»: СООТНОШЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ... **16**

6.1. Общая картина ... 16

6.2. Где находится основная масса дел ... 17

6.3. Почему небольшой процент не всегда означает отказ ... 17

6.4. Что можно вывести из статистики ... 18

6.5. Региональный разрез ... 19

VII. ЧТО СТОИТ ЗА ЦИФРАМИ: ПОЧЕМУ СУДЫ ПРИЗНАЮТ УЧАСТОК НЕОБХОДИМЫМ ИЛИ ИЗБЫТОЧНЫМ ... **20**

7.1. Основные позиции судов ... 20

7.2. Объекты, не учитываемые при расчете соразмерности ... 34

7.3. Значение судебной экспертизы ... 41

7.4. Бремя доказывания ... 44

7.5. Срок исковой давности ... 46

VIII. ЧТО ЭТО ОЗНАЧАЕТ ДЛЯ БИЗНЕСА ... **50**

Термины

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ

Закон о государственной регистрации недвижимости – Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Закон о приватизации – Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ

I. Единство судьбы земельного участка и объекта недвижимости как основа права на землю

1. Принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов

Один из основополагающих принципов земельного законодательства – **принцип единства судьбы** земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Данный принцип предполагает, что все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В основе этого принципа лежит признание особой роли земли как наиболее стабильного элемента имущественного комплекса. В отличие от зданий и сооружений, которые могут создаваться, реконструироваться, перестраиваться, сноситься или разрушаться, земельный участок как объект недвижимости сохраняет пространственную основу соответствующей территории. Именно поэтому законодательство стремится обеспечить единство правовой судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

Принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем зданий был закреплен в ЗК РФ в 2001 году. До этого законодательство, в частности, допускало приватизацию зданий без одновременной приватизации земельных участков, на которых они располагались.

В дальнейшем законодательство стало последовательно развивать механизм определения земельного участка, необходимого для использования расположенного на нем объекта недвижимости.

В настоящее время принцип единства судьбы земельных участков и расположенных на них зданий раскрывается через совокупность норм гражданского и земельного законодательства:

- по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования (п. 1 ст. 552 ГК РФ);
- при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник (п. 1 ст. 35 ЗК РФ);
- отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением ряда случаев (п. 4 ст. 35 ЗК РФ);

- не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу (абз. 7 п. 4 ст. 35 ЗК РФ);
- исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ);
- при государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение или другое недвижимое имущество одновременно на основании заявления осуществляется государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок, занятый таким недвижимым имуществом и принадлежавший предшествующему собственнику такого недвижимого имущества на праве собственности (ч. 1 ст. 57 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Одновременно законодатель предусматривает и исключения из действия принципа единства, например:

- возможность продажи недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем на праве собственности продавцу, отдельно от такого земельного участка и без согласия собственника этого участка (ч. 3 ст. 552 ГК РФ);
- также примером могут служить объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в публичной собственности, прав собственности на которые не приобретается в порядке приватизации при приватизации земельного участка (п. 6 ст. 28 Закона о приватизации).

Принцип единства судьбы проявляется не только при отчуждении недвижимости, когда права на здание и участок связаны между собой. Он также дает собственнику здания специальный механизм приобретения прав на земельный участок.

Однако наличие у собственника здания исключительного права на приобретение земельного участка (п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ) само по себе не означает права на земельный участок любой площади.

Именно на этом этапе возникает вопрос о пределах земельного участка, необходимого для использования расположенного на нем объекта недвижимости, и, следовательно, о критериях соразмерности земельного участка объекту недвижимости. Эта проблема постепенно стала предметом судебного толкования и сегодня является одним из ключевых вопросов практики применения ст. 39.20 ЗК РФ.

II. От права на земельный участок к определению его необходимой площади: формирование судебного подхода

2.1. Право собственника здания на земельный участок и проблема определения его площади

С введением в действие главы V.1 ЗК РФ было сформировано современное регулирование порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе собственникам расположенных на них зданий и сооружений.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ собственники зданий и сооружений имеют исключительное право на приобретение расположенных под ними земельных участков в собственность или аренду, если иное не предусмотрено законом. Данная норма является одним из способов реализации закрепленного в пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Закон связывает право собственника здания с правом на земельный участок, на котором оно расположено. Но наличие такого права само по себе не отвечает на главный практический вопрос: **какая площадь земельного участка должна быть предоставлена собственнику здания?**

В частности, возникает вопрос, должен ли земельный участок предоставляться:

- в существующих границах,
- только земельный участок, непосредственно занятый зданием,
- либо также территория, необходимая для эксплуатации, обслуживания и доступа к земельному участку.

Определенный ориентир содержится в п. 1 ст. 35 ЗК РФ, согласно которому при переходе права собственности на здание, находящееся на чужом земельном участке, приобретатель получает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования.

Однако данная формулировка определяет содержание права пользования земельным участком, но не устанавливает универсального порядка определения его границ и площади. Поэтому вопрос о том, **какая площадь земельного участка является необходимой для использования конкретного объекта недвижимости**, изначально требовал конкретизации в законодательстве и судебной практике.

2.2. Нормативные предпосылки определения площади земельного участка

До реформы земельного законодательства 2015 года вопросы определения размеров земельных участков регулировались, в частности, статьей 33 ЗК РФ.

При этом определенные нормативы предоставления устанавливались только в отношении земельных участков, передаваемых гражданам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (п. 1 ст. 33 ЗК РФ). Для иных целей предельные размеры земельных участков устанавливались в соответствии с нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. Единого подхода не было.

Особое значение для рассматриваемой темы имела ранее действовавшая ст. 36 ЗК РФ, регулирующая приобретение прав на земельные участки собственниками расположенных на них зданий, строений и сооружений.

В соответствии с п. 7 ст. 36 ЗК РФ местоположение границ земельного участка и его площадь определялись с учетом фактического землепользования и требований земельного и градостроительного законодательства. При этом учитывались красные линии, границы смежных земельных участков, естественные границы земельного участка и иные обстоятельства, предусмотренные законом.

Содержание понятия «фактическое землепользование» непосредственно в законодательстве раскрыто не было. Это требовало определить в судебном порядке, какие обстоятельства свидетельствуют о необходимости использования конкретной площади земельного участка для эксплуатации расположенного на нем объекта.

Именно в этом контексте начала формироваться судебная практика, постепенно переходящая от признания самого права собственника здания на землю к определению границ и площади земельного участка, соответствующих назначению и фактическим потребностям объекта недвижимости.

2.3. Формирование судебного подхода: от права на землю к необходимой для эксплуатации площади

На первоначальном этапе формирования позиции судебная практика исходила из того, что сам факт расположения объекта недвижимости на земельном участке не свидетельствует автоматически о необходимости предоставления всего участка в заявленной площади.

Примером могут служить следующие дела.

- **2011 год: Постановление Президиума ВАС РФ от 01.03.2011 № 13535/10 по делу № А41-42032/09**

  Суть дела: Общество приобрело по договору купли-продажи объекты недвижимости (шесть птичников, яйцеклад с галереей, галерею птичников, здание трансформаторной подстанции) общей площадью 44 269,8 кв. м, а также дороги. Право на земельный участок не оформило. Спустя почти три года общество обратилось в территориальное управление Росимущества с заявлением о выкупе земельного участка площадью 490 010 кв. м, указав, что именно такой участок необходим для эксплуатации имущественного комплекса. Управление не ответило, общество оспорило бездействие. Суды удовлетворили требования. Росимущество обратилось в Президиум ВАС РФ.

Позиция нижестоящих судов: Удовлетворили требования Общества: признали бездействие незаконным и обязали подготовить проект договора купли-продажи.

Итоговая позиция суда: Президиум ВАС РФ отменил судебные акты нижестоящих инстанций и отказал в удовлетворении требований Общества.

Основные доводы суда:

- в материалах дела отсутствуют доказательства приобретения обществом имущественного комплекса;
- в силу п. 1 ст. 35 ЗК РФ и п. 3 ст. 552 ГК РФ покупатель здания вправе требовать оформления прав на **часть земельного участка, занятую недвижимостью и необходимую для её использования**;
- **предельные размеры площади части участка определяются в соответствии с п. 3 ст. 33 ЗК РФ исходя из утвержденных норм отвода или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации**;
- суды удовлетворили требование о продаже участка площадью 490 010 кв. м в нарушение ст. 33 ЗК РФ **при отсутствии доказательств, подтверждающих необходимость использования участка указанной площади для эксплуатации приобретенных объектов**;
- отмена судебных актов не препятствует повторному обращению с ходатайством о выкупе участка, размер которого будет определён в соответствии с законодательством.

- **2014 год: Постановление Президиума ВАС РФ от 03.06.2014 № 1152/14 по делу № А10-78/2013**

Суть дела: Прокурор оспорил договор купли-продажи участка площадью 50 000 кв. м, предоставленного Обществу для эксплуатации двух объектов недвижимости (контора 123,3 кв. м и бытовое помещение 49,3 кв. м). Прокурор ссылался на явное превышение площади участка над площадью объектов. Суды трёх инстанций отказали в иске, указав, что участок сформирован для строительства производственной базы, а объекты образуют единый технологический комплекс. Президиум ВАС РФ отменил эти акты.

Позиция нижестоящих судов: Отказали в иске прокурора.

Итоговая позиция суда: Президиум ВАС РФ отменил судебные акты в части отказа в признании договора недействительным, признал договор ничтожной сделкой и направил дело в части применения последствий недействительности на новое рассмотрение.

Основные доводы суда:

- собственник объектов недвижимости имеет исключительное право на участок, **занятый этими объектами и необходимый для их использования**; площадь определяется по правилам п. 3 ст. 33 ЗК РФ;
- участок, занятый объектами и необходимый для их эксплуатации, не был сформирован, его площадь не определена; договор противоречит п. 1, 7 ст. 36, п. 1 ст. 37 ЗК РФ и является ничтожной сделкой;
- предоставление участка для строительства производственной базы должно было осуществляться по правилам ст. 30–32 ЗК РФ (торги или предварительное согласование, для коммерческих организаций – только аренда), но участок испрашивался и предоставлялся для эксплуатации объектов по ст. 36 ЗК РФ.

К моменту реформы земельного законодательства суды уже исходили из того, что исключительное право собственника здания распространяется не на весь участок автоматически, а на площадь, необходимую для эксплуатации объекта.

2.4. Развитие подхода после введения главы V.1 ЗК РФ

Введение главы V.1 ЗК РФ в 2015 году изменило механизм предоставления публичных земельных участков, в том числе собственникам расположенных на них объектов недвижимости. При этом вопрос о соотношении площади здания и площади предоставляемого земельного участка не получил универсального нормативного решения.

Уже через полгода после вступления в силу новых положений ЗК РФ Минэкономразвития попыталось внести ясность в ситуацию с предоставлением земельных участков собственникам объектов недвижимости. В Письме от 25.06.2015 № Д23и-2954 было подчеркнуто, что у правообладателя застроенного земельного участка имеется право выкупа **всего земельного участка**, какой-либо обязанности разделить земельный участок на застроенную и пустующую его части законодательством не установлено.

Одновременно в практике стали формироваться различные подходы.

С одной стороны, суды обращали внимание на то, что само по себе несоответствие площади земельного участка площади расположенного на нем здания не предусмотрено статьей 39.16 ЗК РФ в качестве самостоятельного основания для отказа в предоставлении участка.

- Определение Верховного Суда РФ от 16.01.2018 № 310-ЭС17-20379 по делу № А14-15138/2016:

  «Ссылка Департамента и судов на несоразмерность площади объектов недвижимости площади земельного участка не может служить основанием для отказа в передаче земельного участка в собственность, учитывая, что исчерпывающий перечень оснований установлен статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации».

- Определение Верховного Суда РФ от 18.08.2016 № 309-КГ16-9522 по делу № А76-25498/2015

  «Поскольку Администрация направила Обществу проект договора аренды участка площадью 14 007 кв. м для эксплуатации принадлежащего ему объекта недвижимости, то несостоятельная ссылка Администрации в оспариваемом отказе в приватизации на несоответствие площади этого участка той площади, которая необходима для эксплуатации объекта; оснований, предусмотренных статьей 39.16 ЗК РФ для отказа в предоставлении в собственность спорного земельного участка, не имеется».

С другой стороны, в судебных актах продолжал развиваться подход, согласно которому при решении вопроса о предоставлении публичного земельного участка необходимо установить, какая площадь действительно необходима для эксплуатации расположенного на нем объекта:

- Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 26.04.2016 № 64-КГ16-2:

  «Бремя доказывания необходимого размера подлежащего выкупу земельного участка возлагается на лицо, желающее его выкупить».

- Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 06.03.2017 № 305-КГ16-16409 по делу № А40-100700/2015:

  «Несоответствие площади земельного участка площади, необходимой для эксплуатации здания, расположенного на нем, является нарушением законодательства о конкуренции».

- Определение ВС РФ от 14.12.2021 № 302-ЭС21-14414 по делу № А19-19018/2019

  «Предоставление в собственность публичного земельного участка, занятого объектом, для строительства которого участок не предоставлялся, или площадь которого значительно превышает площадь недвижимости с учетом цели ее эксплуатации, может свидетельствовать о выкупе участка в обход установленной законом процедуры приватизации (статья 217 ГК РФ и статья 39.20 ЗК РФ).»

- Определение ВС РФ от 28.12.2023 № 308-ЭС23-19751 по делу № А32-58200/2021:

  «Выкуп земельного участка площадью, многократно превышающей размер расположенной на ней недвижимости, может свидетельствовать о выкупе в обход установленной действующим законодательством процедуры».

Таким образом, в судебной практике постепенно сформировалось понимание того, что право собственника здания на приобретение публичного земельного участка и размер участка, который может быть предоставлен без торгов, это взаимосвязанные, но не тождественные вопросы.

2.5. Современная позиция ВС РФ: функциональная необходимость и соразмерность

Следующий этап развития подхода связан с формированием в практике высших судов более определенного критерия – **СОРАЗМЕРНОСТИ** земельного участка расположенному на нем объекту недвижимости.

В пункте 3 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2, 3 (2024), утвержденного Президиумом ВС РФ 27.11.2024, сформулировано следующее положение:

«Площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимого имущества и должна быть соразмерна этим объектам».

Из этого следует, что:

- площадь участка определяется исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации объекта;
- участок должен быть соразмерен объекту недвижимости.

В современной практике применяются два взаимосвязанных критерия:

- функциональное назначение земельного участка – участок должен предоставляться для эксплуатации расположенного на нем объекта;
- соразмерность объекта и земельного участка – площадь участка должна соответствовать потребностям такого объекта, а не определяться исключительно существующими границами участка или самим фактом его принадлежности к объекту недвижимости.

При этом законодательство не устанавливает универсального числового соотношения между площадью здания и площадью земельного участка, которое само по себе позволяло бы признать участок соразмерным или несоразмерным. Даже современная позиция Верховного Суда формулирует соразмерность как правовой критерий, но не устанавливает ее количественного порога.

Следовательно, дальнейший вопрос состоит уже не столько в наличии у собственника здания права на земельный участок, сколько в определении обстоятельств, позволяющих установить необходимую и соразмерную площадь конкретного земельного участка.

Далее разберем, какие обстоятельства суды учитывают при оценке соразмерности и можно ли вывести из практики единый количественный ориентир.

III. Что суды понимают под соразмерностью

Сформировавшиеся в судебной практике подходы позволяют выделить два взаимосвязанных критерия определения площади земельного участка, предоставляемого собственнику расположенного на нем объекта недвижимости:

- площадь земельного участка должна быть связана с эксплуатацией объекта недвижимости, расположенного на нем;
- земельный участок должен быть соразмерен объекту.

Эти критерии определяют пределы реализации исключительного права собственника объекта недвижимости на приобретение земельного участка в собственность или аренду. Одновременно они позволяют отделить земельный участок, необходимый для эксплуатации объекта, от избыточной территории, предоставление которой не обусловлено назначением и использованием объекта недвижимости.

При этом законодательство не устанавливает универсального количественного критерия, позволяющего определить, какая площадь земельного участка является соразмерной конкретному объекту недвижимости. Не сформулирован такой критерий и в судебных актах высших судов. В результате оценка соразмерности осуществляется с учетом обстоятельств конкретного спора.

Именно поэтому для понимания содержания критерия соразмерности недостаточно обратиться только к сформулированным судами общим правовым позициям. Необходимо исследовать, какие обстоятельства фактически принимаются судами во внимание при разрешении конкретных споров и какое значение при этом имеет соотношение площади объекта недвижимости и земельного участка.

В связи с этим в ходе анализа были поставлены следующие вопросы:

1. Какие обстоятельства суды учитывают при определении того, является ли земельный участок необходимым для эксплуатации объекта недвижимости и соразмерным ему?
2. Какое значение для исхода спора имеет соотношение площади объекта недвижимости и площади земельного участка?
3. Прослеживается ли в судебной практике определенный количественный диапазон соотношения площадей, характерный для земельных участков, предоставляемых собственникам объектов недвижимости, и для участков, в предоставлении которых отказано?

IV. Как отбирались дела для анализа

Для анализа отобрано 304 дела, по которым последние судебные акты были приняты в 2023–2026 годах (по сентябрь 2026 года включительно). В выборку вошли преимущественно дела, рассмотренные Верховным Судом РФ или арбитражными судами округов.

При этом в рамках анализа из выборки нами были исключены дела, которые хотя и связаны с вопросами предоставления земельных участков собственникам объектов недвижимости, расположенных на них, но не касались вопроса соразмерности (например, в случае, если отказ в предоставлении обусловлен несоответствием вида разрешенного использования здания и земельного участка).

Исследование проводилось по следующим показателям:

- категория спора;
- регион;
- тип объекта недвижимости;
- площадь объекта недвижимости;
- площадь земельного участка;
- процентное соотношение площади земельного участка и объекта недвижимости;
- результат рассмотрения: получил ли правообладатель объекта недвижимости земельный участок (сохранил ли его по результатам оспаривания) или нет;
- обстоятельства, положенные судом в основу решения;
- реализация критерия соразмерности в конкретном деле.

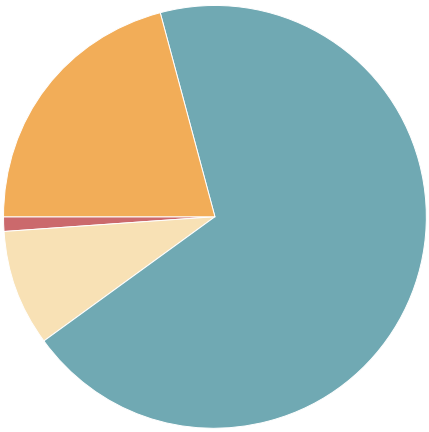
На основании анализа мотивировочной части судебных актов выявлялись обстоятельства, которым суд придавал значение при решении вопроса о соответствии площади земельного участка потребностям расположенного на нем объекта.

Главный вопрос – существует ли процентное соотношение площадей, которое суды считают достаточным для признания участка соразмерным зданию.

Дополнительно анализировалось, какие обстоятельства, помимо соотношения площадей, влияют на решение суда.

V. Что показывает судебная статистика: общая характеристика

Показатель	Количество	Процент
Всего дел	304	
ЗУ предоставлен/сохранился	64	21%
ЗУ не предоставлен/не сохранился	211	69%
Новое рассмотрение	27	9%
Отказ от иска	2	1%



5.1. Общая структура

Всего: 304 дела

Всего было проанализировано 304 дела, в которых последний судебный акт принят в период с 2023 по 2026 годы (до сентября 2026 года включительно). В выборку попали в основном дела, дошедшие до Верховного суда РФ или разрешенные на уровне суда округа.

В некоторых случаях суды решали вопрос о соотношении площадей более чем в отношении одной пары здание-земельный участок, поэтому реально рассмотренных ситуаций несколько больше, чем проанализированных дел.

Категории дел

Было выявлено две основные категории дел:

- Оспаривание в том или ином виде отказа государственного органа в предоставлении земельного участка собственнику объекта недвижимости (включая иски с требованием о понуждении заключения договора купли-продажи);
- Оспаривание уже заключенного договора купли-продажи (реже – аренды) со стороны прокуратуры или (в редких случаях) со стороны того же государственного органа, который принял решение о предоставлении земельного участка в собственность.

Существенного массива дел, не относящихся к этим двум группам, выявить не удалось.

Положительный исход: 64 дела

Под положительным исходом мы понимаем такое решение суда, в результате которого земельный участок был предоставлен собственнику объекта недвижимости или его право на такой земельный участок было подтверждено по результатам оспаривания.

В данной категории также засчитаны случаи, когда по результатам судебного рассмотрения собственнику объекта недвижимости хотя и предоставлялся земельный участок, но площадь его была ниже изначально испрашиваемой (например, по результатам заключения эксперта).

Отрицательный исход: 211 дел

Под отрицательным исходом мы понимаем такое решение суда, в результате которого собственнику объекта недвижимости было отказано в предоставлении земельного участка в собственность (или аренду) или по результатам оспаривания собственник объекта недвижимости потерял права на земельный участок (признание недействительным договора купли-продажи земельного участка без торгов и аналогичные случаи).

Новое рассмотрение: 27 дел

27 из рассмотренных дел закончились их направлением на новое рассмотрение, которое не было завершено на дату настоящего исследования.

Отказ от иска: 2 дела

Всего в двух случаях был зафиксирован отказ от иска.

5.2. Региональная структура

В исследование попали дела из 57 субъектов РФ:

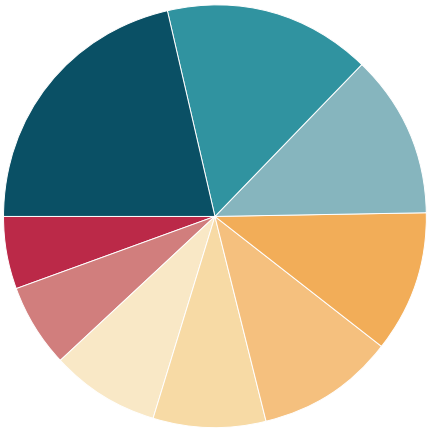
- Алтайский край
- Амурская область
- Астраханская область
- Брянская область
- Волгоградская область
- Вологодская область
- Воронежская область
- Кабардино-Балкарская Республика
- Калининградская область
- Калужская область
- Карачаево-Черкесская Республика
- Кемеровская область
- Костромская область
- Краснодарский край
- Красноярский край
- Курганская область
- Москва
- Московская область
- Нижегородская область
- Новгородская область
- Новосибирская область
- Омская область
- Оренбургская область
- Пензенская область
- Пермский край
- Приморский край
- Республика Башкортостан
- Республика Бурятия
- Республика Дагестан
- Республика Ингушетия
- Республика Калмыкия
- Республика Коми
- Республика Крым
- Республика Марий Эл
- Республика Мордовия
- Республика Саха (Якутия)

- Республика Северная Осетия – Алания
- Республика Татарстан
- Республика Тыва
- Республика Хакасия
- Ростовская область
- Самарская область
- Санкт-Петербург и Ленинградская область
- Саратовская область
- Свердловская область
- Смоленская область
- Ставропольский край
- Тверская область
- Тульская область
- Тюменская область
- Удмуртская Республика
- Ульяновская область
- Хабаровский край
- Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
- Челябинская область
- Чувашская Республика – Чувашия
- Ярославская область

Наибольшее количество дел было зафиксировано в следующих регионах:

- Московская область – 38 дел;
- Краснодарский край – 28 дел;
- Красноярский край – 22 дела;
- Самарская область – 19 дел;
- Свердловская область – 19 дел;
- Республика Татарстан – 15 дел;
- Ростовская область – 15 дел;
- Санкт-Петербург и Ленинградская область – 11 дел;
- Омская область – 10 дел.

Регион	Количество дел	Доля от общего числа
Московская область	38	12,5%
Краснодарский край	28	9,2%
Красноярский край	22	7,2%
Самарская область	19	6,25%
Свердловская область	19	6,25%
Республика Татарстан	15	4,9%
Ростовская область	15	4,9%
Санкт-Петербург и Ленинградская область	11	3,6%
Омская область	10	3,2%



VI. «Золотой процент»: соотношение площадей объекта недвижимости и земельного участка

6.1. Общая картина

Показатель	Положительный исход	Отрицательный исход
Всего дел	36	208
Среднее	24,72%	11,94%
Медиана	11,9%	6,6%
Минимум	0,2%	0,0%
Максимум	297,2%	242,9%

Один из ключевых вопросов — влияет ли соотношение площади объекта недвижимости и земельного участка на исход спора.

Чтобы выявить такую взаимосвязь, мы посчитали соотношение площадей земельных участков и объектов недвижимости по ним по формуле

площадь ОКС / площадь ЗУ × 100

Чем выше этот показатель, тем большую часть участка занимает объект недвижимости и, соответственно, тем меньше площадь свободной территории по отношению к площади здания.

Сравнение выявило заметное различие. В делах, завершившихся предоставлением или сохранением земельного участка за собственником объекта недвижимости, среднее значение показателя составило 24,72%. В делах, в которых в предоставлении участка было отказано, — около 11,94%.

На первый взгляд различие существенное. Оно позволяет предположить, что **чем ближе площадь участка к площади расположенного на нем объекта, тем меньше вопросов возникает к соразмерности участка**.

Но считать эти значения порогами нельзя.

Судебная практика не устанавливает границы, например, в 10%, 20% или 25%, после которой участок автоматически признается соразмерным. Значения в двух группах существенно пересекаются. Кроме того, в исследовании встречаются как очень низкие показатели, так и экстремально высокие — вплоть до **292,68%**.

Поэтому среднее значение не может использоваться как готовая формула.

В целом были установлены следующие основные показатели:

- Среднее значение показателя соотношения: 24,72% — когда участок в итоге был предоставлен / сохранился; 11,94% — отказ / не сохранился.
- Разница сохраняется и при сравнении медианных значений: 11,78% против 6,56%.
- Почти 60% наблюдений приходится на случаи, когда площадь объекта составляет не более 10% площади участка. Еще примерно в 21,5% случаев показатель находится в диапазоне от 10 до 20%.

6.2. Где находится основная масса дел

Чтобы проверить эту тенденцию более детально, значения были распределены по пяти диапазонам:

Интервал	Дел	Доля
≤5%	114	38,4%
>5–10%	63	21,2%
>10–20%	64	21,5%
>20–50%	41	13,8%
>50%	15	5,1%

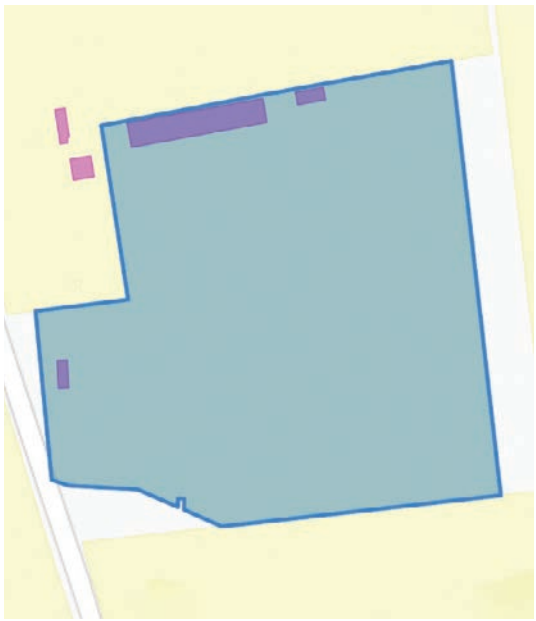
Таким образом, почти 60% наблюдений приходится на случаи, когда площадь объекта составляет не более 10% площади земельного участка. Еще около 21,5% — на диапазон от 10 до 20%.

Иными словами, для значительной части споров характерна ситуация, когда земельный участок существенно больше непосредственно занятой объектом площади (соотношение площадей от 0% до 20%).

6.3. Почему небольшой процент не всегда означает отказ

Для суда важно не только то, какую долю участка занимает здание, но и зачем необходима остальная территория.

Это хорошо видно из материалов дел. В качестве обоснования необходимой площади собственники ссылались, в частности, на территории, используемые для эксплуатации объектов, подъездные пути, площадки, зоны обслуживания, технологические процессы и другие элементы, которые не отражаются непосредственно в площади самого здания.



Поэтому участок может быть значительно больше площади объекта и при этом признаваться необходимым для его эксплуатации.

Например, в деле А32-49929/2020 необходимым для эксплуатации объектов недвижимости общей площадью 823,8 кв. м. был признан земельный участок площадью 36 966 кв. м. Соотношение площадей в данном случае – 2,23%.

Показателен и обратный пример. В одном из исследованных дел объект площадью около 1 043 кв. м располагался на участке площадью 7 000 кв. м. Суд отказал в предоставлении всей территории, поскольку собственник не доказал, что весь участок необходим для эксплуатации объекта. Само намерение использовать оставшуюся территорию для строительства других объектов суд не признал достаточным основанием (дело № А43-4607/2022).

Получается, что для бизнеса ключевой вопрос заключается не в том, какой процент должен занимать объект, а в том, чем обоснована площадь участка, которая не занята самим объектом.



6.4. Что можно вывести из статистики

Количественный анализ показывает определенную связь между соотношением площадей и исходом спора: в делах, где участок был предоставлен, объект в среднем занимал большую долю его площади.

Однако даже на основании 304 исследованных дел установить универсальный числовой критерий невозможно.

Для собственника это означает следующее. Нельзя исходить из того, что участок с соотношением, например, 15% обязательно будет признан избыточным, а участок с 30% — необходимым. **Суд оценивает не сам процент, а необходимость соответствующей площади для эксплуатации конкретного объекта.**

Поэтому показатель соотношения площадей скорее является индикатором риска. Чем меньше доля объекта в площади участка, тем больше вероятность, что суд потребует от собственника объяснить и доказать необходимость предоставления всей площади.

И наоборот, высокая доля застройки сама по себе не гарантирует положительного исхода спора: значение имеют назначение объекта, характер его использования, особенности территории и иные доказательства, представленные собственником.

С помощью статистических данных можно установить основные закономерности в подходах судов, но какой-то готовой формулы выявить не удастся. Судебная практика не выработала универсального процентного порога соразмерности. Для ответа на вопрос, почему при сопоставимых показателях в одном деле участок предоставляется, а в другом — нет, необходимо обратиться непосредственно к мотивировке судебных актов.

6.5. Региональный разрез

Регион	Исход	Дел	Среднее	Медиана	Минимум	Максимум
Московская область	Положительный	5	88,9%	42,8%	8,1%	292,7%
	Отрицательный	31	20,2%	13,6%	0,2%	73,2%
Краснодарский край	Положительный	11	19,4%	8,2%	2,2%	68,5%
	Отрицательный	11	9,3%	9,7%	0,3%	17,1%
Красноярский край	Положительный	5	8,8%	5,5%	0,3%	24,0%
	Отрицательный	15	5,9%	2,2%	0,3%	41,8%

Региональный срез позволяет проверить, насколько выводы о соразмерности зависят от места расположения земельного участка.

Наибольшее количество дел в выборке приходится на Московскую область – 37 дел, Краснодарский край – 26 и Красноярский край – 22.

При этом структура результатов существенно различается. В Московской области положительный исход зафиксирован в 5 делах против 31 отказа. В Краснодарском крае количество дел с положительными и отрицательными результатами оказалось одинаковым – по 11. В Красноярском крае положительный исход зафиксирован в 5 делах, отрицательный – в 15.

Различается и соотношение площади объектов недвижимости и земельных участков. Среднее значение по всем делам составляет 31,2% в Московской области, 13,3% в Краснодарском крае и 6,7% в Красноярском крае. Однако само по себе это различие еще не означает, что суды в разных регионах применяют разные стандарты соразмерности.

Более показательно сравнение исходов внутри каждого региона. В Московской области среднее соотношение площадей в делах, завершившихся положительно, составило 88,9%, тогда как в делах с отказом – 20,2%. В Краснодарском крае аналогичные показатели составили 19,4% и 9,3%, в Красноярском крае – 8,8% и 5,9%.

Иными словами, во всех трех наиболее представленных в выборке регионах земельные участки, сохранившиеся за собственниками объектов недвижимости, в среднем характеризуются более высоким соотношением площади ОКС к площади участка.

Для практики, однако, важнее другое. **Региональная статистика не позволяет установить значение соотношения площадей, при котором собственник может рассчитывать на предоставление участка.** Даже внутри одного региона диапазон показателей существенно различается. Например, в Московской области среди дел с положительным исходом процент соотношения варьируется от примерно 8% до 293%, а среди дел с отказом – от менее 1% до более 73%.

Это означает, что место расположения участка и сложившаяся в регионе судебная практика могут оказывать ограниченное влияние на общую статистику. Однако в каждом случае все равно требуется индивидуальное обоснование площади. Собственнику важно не только рассчитать соотношение площадей, но и показать, почему для эксплуатации объекта необходим весь заявленный участок.

VII. Что стоит за цифрами: почему суды признают участок необходимым или избыточным

Статистика показывает, что более высокая доля площади объекта в площади земельного участка в среднем встречается в делах, завершившихся предоставлением участка. Но сами по себе цифры не объясняют исход спора. Суд оценивает прежде всего функциональную необходимость всей испрашиваемой территории: как используется участок, какие объекты на нем расположены, какие требования предъявляются к их эксплуатации и чем обоснована площадь, выходящая за пределы непосредственно занятой объектом.

7.1. Основные позиции судов

7.1.1. Градостроительные параметры

Одним из наиболее объективных ориентиров для суда становятся градостроительные параметры. В ряде дел суды сопоставляют фактическую площадь объекта с минимальным или максимальным процентом застройки, установленным правилами землепользования и застройки.

Так, если площадь объекта капитального строительства составляет менее минимального процента застройки земельного участка – это судами признается одним из признаков несоразмерности его площади земельного участка[1].

Показатель максимального процента застройки, в свою очередь, используется судами для оценки того, какова максимально возможная площадь земельного участка, который может быть предоставлен заявителю[2].

Если же площадь объекта капитального строительства соответствует предусмотренным правилами землепользования и застройки параметрам застройки, то это может послужить одним из оснований для констатации факта соразмерности площади строений и земельного участка[3].

Вместе с тем соответствие площади объекта недвижимости требованиям к минимальной площади застройки еще не означает автоматическое признание соразмерности площади земельного участка. К такому выводу пришли суды в деле № А41-16086/2023. Суд указал, что сам по себе факт соблюдения требований градостроительного законодательства о проценте застройки (16,87%) не является достаточным доказательством необходимости всей площади участка[4].

---

1 См., например, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.10.2023 № Ф04-4904/2023 по делу № А45-10177/2022.

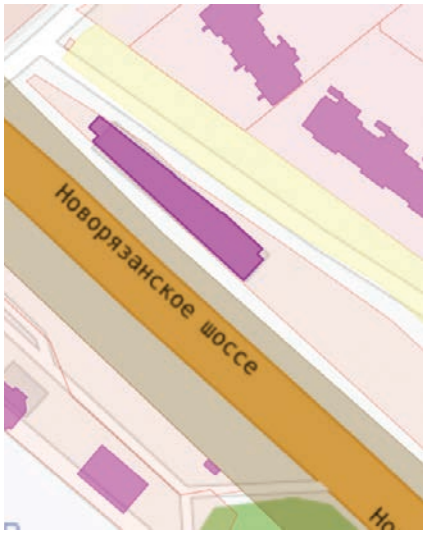
2 См., например, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.10.2024 № Ф05-24947/2024 по делу № А41-2863/2024.

3 См., например, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.02.2026 № Ф04-4867/2025 по делу № А46-7155/2025.

4 Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.02.2024 № Ф05-34661/2023 по делу № А41-16086/2023.

Соответствие объекта установленному проценту застройки усиливает позицию собственника, но не заменяет обоснование того, что для эксплуатации здания нужен весь испрашиваемый участок.

Кроме параметров застройки, суды также учитывают максимальный и минимальный размер земельных участков, установленных для той или иной территориальной зоны. Установив несоразмерность площади земельного участка площади расположенного на нем объекта недвижимости, суды могут удовлетворить требования заявителя в связи с невозможностью раздела земельного участка, которая связана с тем, что в случае его раздела образованные земельные участки будут меньше минимального размера земельных участков. Такой земельный участок может быть предоставлен в собственность при любой площади расположенного на нем строения.



Пример

Дело № А41-87783/2024

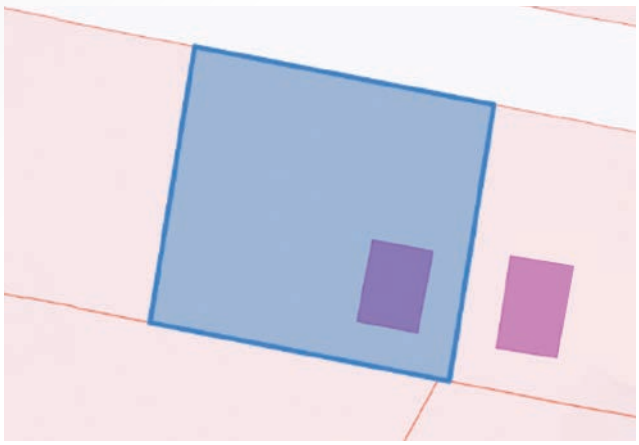
(изначальный ЗУ 50:27:0020806:3330 снят с кадастрового учета. Сейчас ОКС расположено на земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:3826, площадью 800 кв.м)

Суть дела: Лицо является собственником садового дома. Лицу отказано в предоставлении земельного участка в собственности в связи с тем, что недостижение цели, для которой земельный участок предоставлен в аренду, а именно администрация полагает, что объект недвижимости является объектом незавершенного строительства, поскольку отсутствуют документы подключения дома к объектам электросетевого хозяйства. Отказ оспорен в суде.

Позиция нижестоящих судов:

Суды первой и апелляционной инстанций: Отказали в удовлетворении требований. Суды исходили из того, что объект недвижимости имеет несоразмерную земельному участку площадь.

Суд кассационной инстанции: Отменил судебные акты нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.



Суды первой и апелляционной инстанций (при пересмотре): Удовлетворили исковые требования частично.

Решение администрации признано незаконным. Суды установили, что право собственности на садовый дом зарегистрировано, оснований считать его объектом незавершенного строительства не имеется. Также суды исследовали вопрос о соразмерности и посчитали, что раздел земельного участка в связи с требованиями ПЗЗ невозможен.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Московского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения. ■

Пример

Дело № А65-13340/2024

Суть дела: Предприниматель является собственником нежилого здания (склад цемента) площадью 275,4 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 617 кв. м. Предприниматель обратился в уполномоченный орган с заявлением о выкупе участка в собственность. Исполком отказал, указав, что склад цемента является вспомогательным объектом, а цель предоставления участка (размещение производственной базы) не достигнута (основной объект отсутствует).

После отмены первоначальных судебных актов кассационной инстанцией и нового рассмотрения суд первой инстанции удовлетворил требования. Исполком обжаловал решение в апелляционном порядке.

Позиция нижестоящих судов:

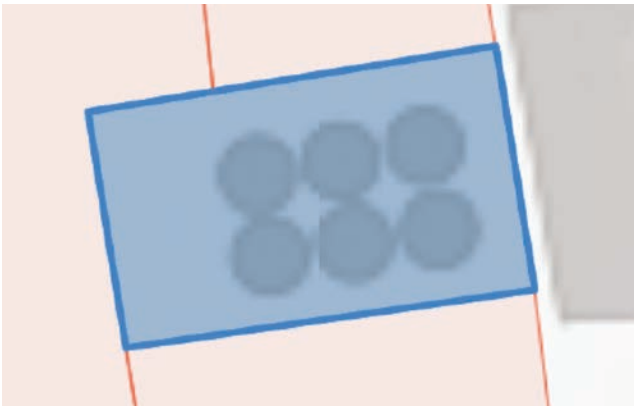
Суды первой и апелляционной инстанций: Удовлетворили заявленные требования, признали отказ в предоставлении земельного участка незаконным.

Суд кассационной инстанции: Отменил судебные акты нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Суды и первой и апелляционной инстанции (при пересмотре): Удовлетворили заявленные требования, признали отказ в предоставлении земельного участка незаконным.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Поволжского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу– без удовлетворения:

- суд установил, что объект «Склад цемента» состоит из двух частей: сооружения (шесть вертикальных резервуаров для хранения цемента) и примыкающего к нему здания (административно-вспомогательного). Сооружение является самостоятельным объектом



недвижимости, выполняющим производственную функцию, а здание выполняет вспомогательную функцию по отношению к сооружению;

- объект был построен в 1974 году в составе Камского завода железобетонных изделий-210, передан в процессе приватизации АО «Камгэсэнергострой» и впоследствии продан по цепочке сделок Предпринимателю;
- участок изначально предоставлялся для размещения производственной базы (сроком на 49 лет), а не для строительства. Склад цемента является частью производственной базы и не может считаться вспомогательным объектом в отсутствие основного – он сам является основным производственным объектом;
- довод Исполкома о несоразмерности площади участка (617 кв. м) и объекта (275,4 кв. м) отклонен: участок превышает площадь объекта в 2,2 раза, что соответствует минимальным размерам земельных участков, установленным Правилами землепользования и застройки для вида разрешенного использования «производственная деятельность» (минимальный размер – 1 500 кв. м);
- формирование самостоятельного участка из свободной части испрашиваемого участка невозможно в силу его конфигурации и сложившихся путей доступа. ■

7.1.2. Возможность раздела земельного участка

В отдельных делах суды признавали площадь участка несоразмерной площади расположенного на нем объекта, но одновременно учитывали, что раздел участка приведет к образованию самостоятельных участков, площадь которых окажется меньше установленного минимального размера. В результате участок мог быть предоставлен целиком несмотря на несоответствие площади объекта площади земли.

Например, в деле № А41-87783/2024 суды, исследовав вопрос соразмерности территории, которую занимает объект недвижимости, и площади испрашиваемого земельного участка, пришли к выводу о том, что разделение земельного участка не может быть осуществлено, т.к. при любом таком разделе образованные земельные участки будут меньше минимально установленной площади.

Для бизнеса это означает, что **математическая несоразмерность еще не всегда означает необходимость уменьшения участка**. Если объективные характеристики территории не позволяют сформировать самостоятельный участок под объектом, это обстоятельство также может повлиять на итоговый вывод суда.

Пример

Дело № А83-6758/2023

Суть дела: Предприниматель на основании договора купли-продажи приобрел 3 объекта недвижимого имущества. Предприниматель обратился в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность. Администрация отказала в предоставлении земельного участка, указав, что площадь испрашиваемого земельного участка превышает площадь находящихся на нем объектов. Предприниматель оспорил отказ в суде.

Позиция нижестоящих судов: Удовлетворили исковые требования.

Суды указали, что доказательств, подтверждающих возможность формирования земельного участка меньшей площадью для обслуживания объектов недвижимости, администрацией суду не представлено.

Позиция суда кассации (Арбитражный суд Центрального округа): Отменил судебные акты нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Суд указал, что при рассмотрении спора судами не была дана оценка доводам администрации о несоответствии площади земельного



участка фактически расположенным на нем объектам недвижимости применительно к вышеизложенному.

Позиция суда при новом рассмотрении дела:

- судом проведена судебная экспертиза. Экспертом установлено, что раздел земельного участка невозможен;
- земельный участок с учетом охранных зон используется на 66%;
- площадь земельного участка соответствует фактическому землепользованию и с учетом функционального назначения объектов недвижимого имущества, принадлежащих Предпринимателю, является необходимой и достаточной для размещения и эксплуатации данных объектов недвижимости. ■

Пример

Дело № А33-17830/2023

Суть дела: Предприниматель является собственником производственно-складской базы. Предприниматель обратился с заявлением в Департамент о предоставлении земельного участка в собственность. Департамент отказал Предпринимателю в предоставлении земельного участка. Предприниматель оспорил отказ в суде, сославшись на то, что заявитель не доказал право на приобретение земельного участка без торгов.

Позиция нижестоящих судов:

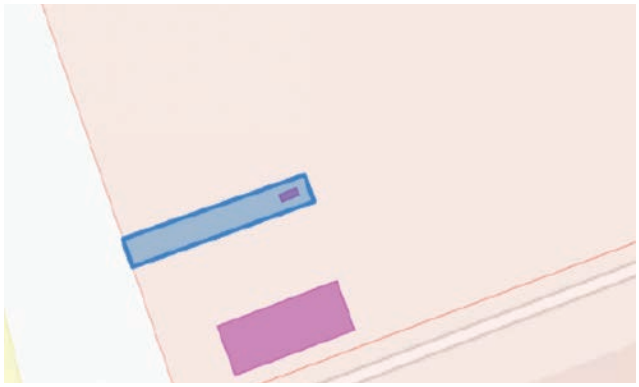
Суд первой инстанции: Отказал в удовлетворении заявленных требований:

- испрашиваемый земельный участок ни для строительства, ни для цели эксплуатации здания не формировался; его площадь явно несоразмерна площади расположенного на нем объекта;
- выводы кадастрового инженера о площади земельного участка, необходимого для эксплуатации названного объекта, не обоснованы и подлежат применению только в случае изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Суд апелляционной инстанции: Удовлетворил исковые требования:

- суд апелляционной инстанции посчитал, что Департаментом не представлены доказательства несоразмерности площади испрашиваемого земельного участка площади расположенного на нем объекта недвижимости;
- площадь земельного участка определена с учетом предельного минимального размера с соблюдением требований пожарной безопасности, необходимости проезда, в связи с чем оснований для отказа в предоставлении земельного участка не имелось.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа): Оставил постановление суда апелляционной инстанции



без изменения, кассационную жалобу– без удовлетворения:

- площадь земельного участка определена в заключении кадастрового инженера, которое представлено истцом. При определении площади земельного участка учтены предельный минимальный размер земельного участка, расположенного в данной зоне – 0,03 га, ширина проездов для пожарной техники – 9,38 м, а также необходимость обеспечения доступа к землям общего пользования;
- функциональное назначение принадлежащего Предпринимателю здания обуславливает необходимость формирования земельного участка такой площади, которая позволяла бы осуществлять деятельность с учетом вида его разрешенного использования;
- предоставление земельного участка, исходя из площади только здания и подъездных путей к нему, лишит заявителя такой возможности.

С учетом конфигурации разделить испрашиваемый земельный участок на участки меньшей площади не представляется возможным, поскольку изначально образование спорного земельного участка было произведено с учетом установленного минимального размера земельного участка и соблюдения минимальных требований ширины пожарных проездов и ширины проезда от здания до земель общего пользования. ■

7.1.3. Экономическое обоснование площади земельного участка

В судебных актах встречается ссылка на позицию Верховного суда, которая была изложена им в определении от 06.03.2017 № 305-КГ16-16409: при определении площади земельного участка подлежит учету экономическое обоснование, которое должно быть предоставлено заявителем[5].

Вместе с тем определение того, как должно выглядеть экономическое обоснование площади земельного участка, само по себе вызывает вопросы. Не случайно в ходе исследования нами не было обнаружено ни одного судебного акта, где бы суды обосновали соразмерность площади земельного участка площади расположенных на нем объектов недвижимости исключительно со ссылкой на те или иные экономические мотивы.

Пример

Дело № А51-13190/2024

Суть дела: Общество является собственником здания – мастерская автомобильная с помещениями склада и встроенным АБК. Общество обратилось к уполномоченному органу с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность за плату без проведения торгов. Заявителю отказано в связи с тем, что цель использования земельного участка «реализация инвестиционного проекта» не соответствует ВРИ «объект придорожного сервиса». Общество обратилось в суд с иском.

Позиция нижестоящих судов: Отказали в удовлетворении иска.

Суды выявили, что препятствием для предоставления земельного участка является то, что, площадь земельного участка значительно превышает площадь здания.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Дальневосточного округа): Оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения, кассационную жалобу– без удовлетворения:

- благоустройство земельного участка не связано с эксплуатацией здания



и не может служить доказательством экономической соразмерности площади испрашиваемого земельного участка и расположенного на нем объекта;

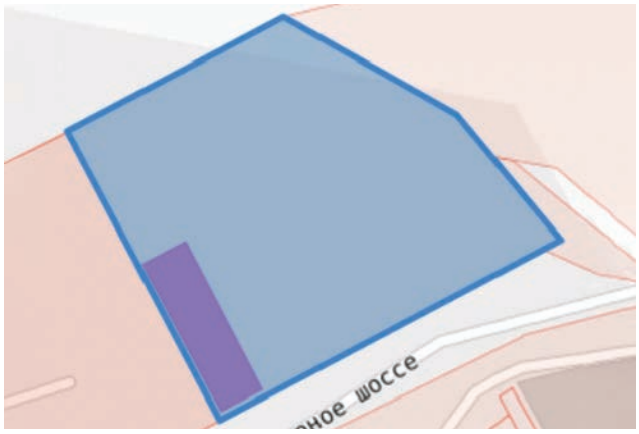
- площадь испрашиваемого земельного участка несоразмерна площади здания;
- факт формирования земельного участка не свидетельствует о наличии безусловных оснований для предоставления земельного участка в собственность в заявленном размере;
- наличие договора аренды не является доказательством необходимости предоставления арендуемого земельного участка в собственность. ■

[5] Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 15.11.2024 № Ф06-8209/2024 по делу № А65-37177/2023; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.09.2024 № Ф09-4333/24 по делу № А50-491/2024; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13.12.2024 № Ф06-10454/2024 по делу № А55-6476/2024; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27.05.2024 № Ф06-3324/2024 по делу № А55-2636/2023; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.03.2023 № Ф06-28214/2022 по делу № А12-7145/2022; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.09.2024 № Ф05-17995/2024 по делу № А41-76859/2023.

Пример

Дело А33-33087/2023:

Суть дела: Общество является собственником склада. На основании договора купли-продажи, заключенного между обществом и департаментом, общество приобрело право собственности на земельный участок. Ссылаясь на то, что площадь земельного участка, предоставленного под эксплуатацию объектов недвижимости, является несоразмерной, прокурор обратился в арбитражный суд с иском.



Позиция нижестоящих судов: Исковые требования удовлетворили:

- суды не установили поводов для назначения судебной экспертизы, поскольку целевое назначение возведенного объекта изменилось;
- поскольку в рамках данного дела суды пришли к выводу о достаточном объеме доказательств для разрешения спора по существу, оснований для назначения экспертизы судами не усмотрено.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа):
Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения:

- суды трех инстанций согласились с позицией прокуратуры о том, что площадь земельного участка не является соразмерной;
- судами установлено, что площадь предоставленного обществу в собственность земельного участка 14675 кв. м значительно (в 14 раз) превышает совокупную площадь возведенного на нем объекта недвижимости 1029,5 кв. м и объектов вспомогательного назначения общей площадью 445,7 кв. м.;
- данный объект был построен и введен в эксплуатацию, соответственно, площадь земельного участка, предоставляемого обществу в собственность, должна была определяться в отношении указанного склада с учетом вышеуказанной проектной документации;
- необходимость той или иной площади земельного участка для использования находящегося на нем строения, определяется не экономическими интересами собственника строения, не характером осуществляемой им деятельности, а утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или градостроительной и проектной документацией. ■

Иными словами, экономическая целесообразность использования территории для бизнеса и фактическая необходимость этой территории для эксплуатации объекта недвижимости – не одно и то же. Экономическое обоснование не является надежным инструментом доказывания соразмерности площади земельного участка площади расположенных на нем объектов.

7.1.4. История формирования земельного участка

Сам по себе тот факт, что участок изначально был сформирован именно в испрашиваемых границах и существующей площади, не свидетельствует о его соразмерности расположенной на нем недвижимости[6]. Аналогично не является достаточным доказательством ни прежнее предоставление участка в аренду[7], для строительства или получение публичным собственником арендной платы за всю его площадь.

Пример

Дело № А41-30423/2021

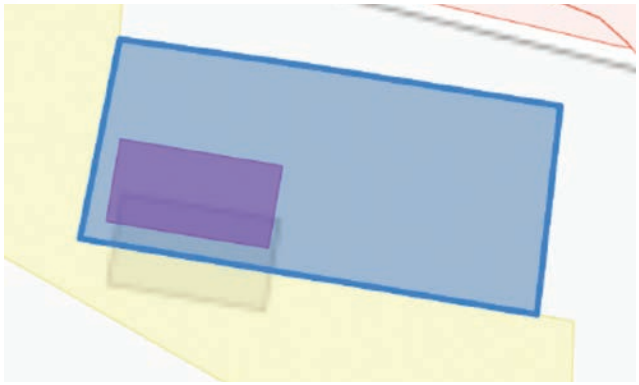
Суть дела: Предприниматель является собственником нежилого здания (склад) площадью 286,3 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 2 000 кв. м, который находится у Предпринимателя в аренде. Предприниматель обратился в администрацию с заявлением о выкупе участка в собственность. Администрация отказала, указав на несоответствие вида разрешенного использования участка его фактическому использованию. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований, указав, что Предприниматель не доказал необходимость предоставления участка испрашиваемой площади. Суд апелляционной инстанции согласился с выводами. Предприниматель обратился с кассационной жалобой.

Позиция нижестоящих судов: Отказали в удовлетворении заявленных требований.

По мнению судов, Предприниматель не доказал необходимости предоставления ему земельного участка испрашиваемой площади.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Московского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения:

- площадь испрашиваемого участка (2 000 кв. м) многократно превышает площадь расположенного на нем объекта (286,3 кв. м); соотношение составляет более чем 7:1;
- по результатам судебной землеустроительной экспертизы установлено, что для



эксплуатации здания склада необходима площадь не менее 1 697 кв. м (с учетом проездов, разворотных площадок, пешеходных дорожек, парковочных мест, контейнерной площадки, зоны отдыха), что меньше испрашиваемой площади;

- эксперт не сделал вывода о том, что для эксплуатации непосредственно здания склада необходима вся площадь участка 2 000 кв. м; вывод о «достаточности» площади не означает необходимость всей площади;
- предприниматель не заявил ходатайство о проведении дополнительной экспертизы для установления соразмерности площади участка площади склада;
- бремя доказывания необходимого размера участка лежит на заявителе; Предприниматель не обосновал необходимость предоставления всего участка площадью 2 000 кв. м для эксплуатации здания склада;
- формирование и постановка участка на кадастровый учет не являются безусловным основанием для его предоставления. ■

[6] Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 09.10.2025 № Ф03-3109/2025 по делу № А51-13190/2024.

[7] Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 09.10.2025 № Ф03-3109/2025 по делу № А51-13190/2024; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.10.2025 № Ф06-5284/2025 по делу № А12-28014/2024; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.09.2024 № Ф05-17995/2024 по делу № А41-76859/2023.

Пример

Дело № А50-27219/2023

Суть дела: Предприниматель является собственником объектов недвижимости и объектов незавершенного строительства. Предприниматель обратился в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность.

В предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность отказано по основаниям несоразмерности площади испрашиваемого земельного участка с площадью объекта недвижимости заявителя площадью 79,1 кв. м. Также на земельном участке располагались объекты незавершенного строительства, часть объектов располагалась на другом земельном участке.

Предприниматель оспорил отказ в суд.

Позиция нижестоящих судов:

Суд первой инстанции: Удовлетворил исковые требования:

- суд указал на то, что необходимая площадь испрашиваемого земельного участка для целей эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимости подтверждена представленными заявителем в материалы дела доказательствами, соответствует фактическому землепользованию, цель использования испрашиваемого земельного участка не противоречит его разрешенному использованию.

Суд апелляционной инстанции: Отказал в удовлетворении заявленных требований:

- часть входящих в комплекс объектов (в том числе не являющихся объектами недвижимости, но для эксплуатации которых по существу испрашивается земельный участок) фактически не завершены строительством, не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию, что исключает возможность предоставления занятых ими земельных участков в собственность в силу норм действующего земельного законодательства;
- принимая во внимание выводы, изложенные в экспертном заключении, суд пришел к выводу о несоразмерности площади спорного земельного участка (5 164,3 кв. м) площади расположенного на нем здания с кадастровым номером (79,1 кв. м);
- наличие на указанных земельных участках объекта незавершенного строительства (степень готовности 41%) не является основанием для выкупа земельного участка.



Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Уральского округа): Оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения, кассационную жалобу– без удовлетворения.

Суд указал, что объект незавершенного строительства не предоставляет его собственнику права на выкуп земельного участка. ■

Пример

Дело № А41-63760/2023

Суть дела: Двум ИП на праве общей долевой собственности принадлежит торговый павильон площадью 42 кв. м. Администрация приняла постановление о предварительном согласовании предоставления Предпринимателям земельного участка площадью 771 кв. м. В дальнейшем предприниматели обратились в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность данного земельного участка. Администрация в предоставлении земельного участка отказала. Предприниматели оспорили отказ в суд.

Позиция нижестоящих судов: Удовлетворили исковые требования.

Суды отметили, что на земельном участке располагается торговый павильон, назначение которого соответствует виду разрешенного использования «магазины».

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Московского округа): Отменил судебные



акты нижестоящих судов, в удовлетворении иска отказал:

- то обстоятельство, что администрация по заявлению предпринимателей приняла решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, само по себе не подтверждало такую соразмерность, поскольку не исключало ошибочность определения площади земельного участка, требовало подтверждения ее обоснованности Предпринимателями, что предполагало оценку судами доказательств по данному вопросу в случае их предоставления в материалы настоящего дела. ■

В судебных актах несколько раз встречается позиция о том, что строительство объекта недвижимости и эксплуатация объекта недвижимости являются двумя разными видами деятельности, а значит, осуществление каждой из них является отдельной целью предоставления земельного участка. В этой связи площадь земельного участка, который может быть предоставлен для эксплуатации возведенного здания, может отличаться от площади земельного участка, на которой велось его строительство[8]. Здесь важно отметить, что изначально земельные участки для целей строительства предоставляются по результатам конкурентных процедур (чаще всего торгов), а, следовательно, вопрос о соразмерности площади земельного участка на этом этапе не рассматривается. Это также обусловлено тем, что на этапе торгов еще неизвестны характеристики будущего объекта недвижимости, соразмерность которого будет приниматься во внимание. Таким образом, заключая договор аренды публичного земельного участка, заявитель уже на этапе проектирования будущего строительства должен произвести расчет площади возводимого объекта, который бы соответствовал площади земельного участка. Иначе в будущем ему предстоит столкнуться с необходимостью приведения площади земельного участка в соответствие с площадью объекта капитального строительства.

[8] Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.01.2026 № Ф08-7843/2025 по делу № А32-17194/2024; Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.01.2023 № Ф01-7781/2022 по делу № А43-4607/2022; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 04.06.2025 № Ф02-1250/2025 по делу № А33-21390/2023.

7.1.5. Назначение и цель предоставления земельного участка

Размер испрашиваемого земельного участка непосредственно связан с функциональным назначением объекта.

Пример

Дело № А70-2441/2025

Суть дела: Учреждение является собственником объектов недвижимости. Учреждение обратилось в департамент с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду. Департамент отказал.

Департамент указал, что площадь испрашиваемого земельного участка несоразмерна площадям находящихся на нем объектов недвижимого имущества: общая площадь объектов, расположенных на спорном земельном участке площадью 32 091 кв. м составляет 658,3 кв. м (2,05%). При этом сооружение (автодром) площадью 8 471 кв. м департаментом в расчет не включается, поскольку департамент считает, что данный объект, представляющий собой асфальтобетонное покрытие, является улучшением поверхности земельного участка и его составной частью.

Позиция нижестоящих судов: Удовлетворили заявленные требования.

Суды исходили из необходимости учета площади автодрома при определении площади, занятой объектами учреждения, принимая во внимание назначение объектов, а также цели их использования.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Западно-Сибирского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу– без удовлетворения:



- площадь необходимого земельного участка определяется с учетом функционального назначения объектов, их целей использования и фактического землепользования;
- автодром является неотъемлемой частью комплекса объектов, предназначенных для образовательной деятельности по обучению вождению; его возведение было предусмотрено проектной документацией, он построен на одном участке с основными объектами и зарегистрирован как сооружение;
- суммарная площадь застройки с учетом автодрома и площади, используемой для расширения автодрома (для выполнения упражнений и маневров), составляет 17 776 кв. м (55% от площади участка);
- отказ Департамента по мотиву несоразмерности площадей является незаконным, поскольку автодром необходим для использования объектов по назначению и должен учитываться при определении площади застройки. ■

7.1.6. Единый недвижимый комплекс как объект недвижимости

Если на земельном участке расположено несколько объектов, принадлежащих заявителю на праве собственности, перед судами встает вопрос о том, может ли совокупность указанных объектов быть квалифицирована судами как единый недвижимый комплекс. По указанному вопросу суды занимают две противоположные позиции.

Часть судов подходит к вопросу об определении наличия на земельном участке единого недвижимого комплекса формально. Если такой комплекс не зарегистрирован в ЕГРН, то его нет[9]. При этом суды исходят из того, что единый недвижимый комплекс, как любая недвижимая вещь, подлежит обязательной регистрации и право собственности на него возникает только с даты регистрации. В этой связи поскольку законодатель связывает возможность предоставления земельного участка заявителям в собственность без проведения торгов с наличием у них права собственности на объект недвижимости, без регистрации права собственности нет и права на предоставление земельного участка.

Другая часть судов исходит из того, что квалификация объекта в качестве недвижимости является вопросом права, который подлежит разрешению судом независимо от наличия или отсутствия факта кадастрового учета объекта[10]. В этом случае суды учитывают функциональное назначение объектов недвижимости, а также необходимых для их эксплуатации движимых вещей.

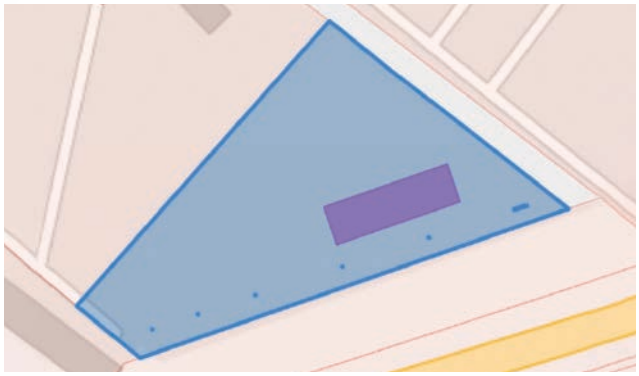
Пример

Дело № А57-5891/2025

Суть дела: Общество является собственником нежилого здания (станция технического обслуживания автомобилей) площадью 702,3 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 10 000 кв. м, который находится у него в аренде. Общество обратилось в уполномоченный орган с заявлением о выкупе участка в собственность, приложив обоснование необходимой площади (9 998,3 кв. м) с учетом объектов вспомогательного назначения (парковки, подъездные пути, мойка, стоянка и т.д.). Администрация отказала, указав на несоразмерность площади участка площади объекта.

Позиция нижестоящих судов: Отказали в удовлетворении требований.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Поволжского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения:



- площадь испрашиваемого участка (10 000 кв. м) значительно превышает площадь объекта (702,3 кв. м). Соотношение площадей указывает на явную несоразмерность;
- Общество не представило доказательств необходимости участка именно такой площади для эксплуатации объекта. Представленное обоснование (заключение специалиста) не принято, поскольку в нем учтены объекты вспомогательного назначения (бытовой вагончик, мойка, стоянка, подъездные пути и т.п.), которые не являются объектами недвижимости и не зарегистрированы в ЕГРН.

[9] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.04.2023 № Ф09-1158/23 по делу № А07-4634/2022; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13.12.2024 № Ф06-10454/2024 по делу № А55-6476/2024; Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.01.2023 № Ф01-7781/2022 по делу № А43-4607/2022.

[10] Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.07.2023 № Ф08-6390/2023 по делу № А32-58200/2021; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.06.2023 № Ф08-5429/2023 по делу № А63-20679/2021.

Наличие таких объектов не свидетельствует о возможности приватизации участка заявленной площади без торгов;

- отсутствие государственной регистрации единого недвижимого комплекса исключает возможность учета вспомогательных объектов при определении площади участка, подлежащего выкупу;
- заявитель не обосновал невозможность формирования участка иной площади.

Стороны отказались от назначения судебной экспертизы. ■

Пример

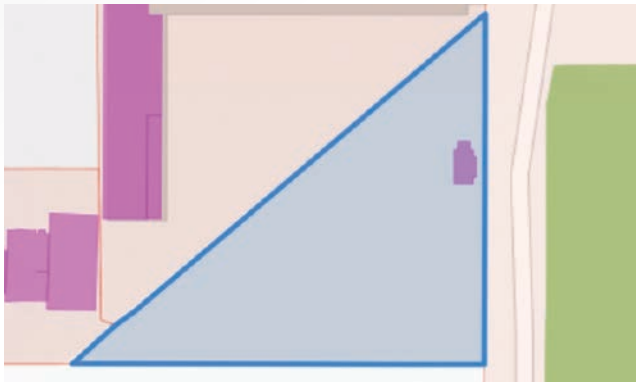
Дело № А60-13828/2024

Суть дела: Общество является собственником единого недвижимого комплекса. Заявитель обратился в уполномоченный орган с заявлением о выкупе земельного участка площадью 13 167 кв. м, на котором расположен этот комплекс. Министерство отказало, указав на несоразмерность площади участка площади объектов. Суды трех инстанций поддержали отказ. Общество обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд РФ.

Позиция нижестоящих судов: Отказали в удовлетворении требований.

Итоговая позиция (Верховный Суд РФ): Отказал в передаче кассационной жалобы Общества для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ:

- суды установили, что фактическая площадь застройки земельного участка под единым недвижимым комплексом составляет 799 кв. м, тогда как Общество испрашивает участок площадью 13 167 кв. м.;

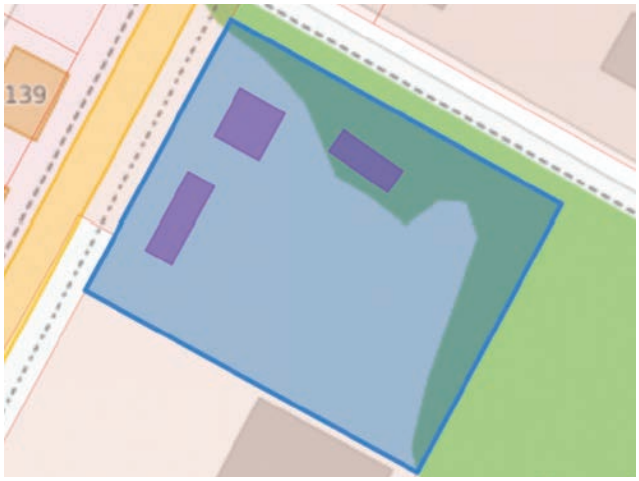


- иные сооружения, расположенные на участке, не входят в состав единого недвижимого комплекса; доказательств того, что эти объекты используются для эксплуатации основного строения и выполняют обслуживающую (вспомогательную) функцию, не представлено;
- общество не доказало, что для эксплуатации принадлежащих ему объектов недвижимости необходим весь испрашиваемый земельный участок, а следовательно, не доказало наличие исключительного права на его приобретение в собственность (п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ). ■

Пример

Дело № А60-73186/2024

Суть дела: Предприниматель является собственником нежилого здания (раздевалка и пункт выдачи спортивного инвентаря) площадью 72,4 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 8 674 кв. м, который находится у него в аренде. Также на участке расположены пять открытых теннисных кортов общей площадью 3 000,4 кв. м, право собственности на которые зарегистрировано как на сооружения. Предпри-



ниматель обратился в уполномоченный орган с заявлением о выкупе участка в собственность. Министерство отказало, указав на несоразмерность площади участка площади объекта.

Позиция нижестоящих судов: Отказали в удовлетворении требований.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Уральского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения:

- теннисные корты не являются объектами недвижимости. Они представляют собой улучшения земельного участка (замощение, покрытие), не имеют самостоятельного функционального назначения и не отвечают признакам сооружения по смыслу ст. 130 ГК РФ;
- исключительное право на выкуп участка без торгов возникает только в отношении объектов недвижимости. Поскольку единственным объектом недвижимости на участке является здание площадью 72,4 кв. м, площадь испрашиваемого участка (8 674 кв. м) значительно превышает необходимую для эксплуатации этого здания;
- государственная регистрация права на теннисные корты и объединение их в единый недвижимый комплекс сами по себе не меняют правовой природы этих объектов, если они не обладают признаками недвижимости;
- суды учли, что размещение теннисных кортов может осуществляться без предоставления земельных участков (как некапитальные сооружения). ■

Пример

Дело № А65-39352/2024

Суть дела: Общество является собственником трех объектов недвижимости (гараж, главный корпус, административно-бытовой корпус), расположенных на земельном участке площадью 25 690 кв. м. Общество обратилось в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении участка в аренду без проведения торгов сроком на 49 лет на основании ст. 39.20 ЗК РФ. Исполком отказал, указав на несоразмерность площади участка площади объектов, а также на то, что договор аренды с предыдущим владельцем был расторгнут.



Позиция нижестоящих судов: Отказали в удовлетворении требований.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Поволжского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения:

- суммарная площадь застройки объектов (по техническим паспортам) составляет 5 137,8 кв. м, тогда как площадь испрашиваемого участка – 25 690 кв. м (превышение в 5 раз);
- Общество не представило доказательств необходимости участка именно такой площади для эксплуатации объектов. Формирование участка и его постановка на кадастровый учет сами по себе не являются основанием для предоставления участка в заявленном размере;
- довод о том, что объекты образуют единый производственный комплекс, отклонен: в отсутствие государственной регистрации права собственности на совокупность объектов как единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК РФ) такие объекты не могут учитываться для целей выкупа;
- договор аренды с предыдущим владельцем был расторгнут, и на момент приобретения объектов Общество не имело прав на участок. ■

7.2. Объекты, не учитываемые при расчете соразмерности

7.2.1. Объекты, фактически не находящиеся на земельном участке (аварийные, разрушенные, еще не построенные)

Земельный участок может быть предоставлен в собственность только для эксплуатации существующих объектов недвижимости

Суды единогласно придерживаются позиции о том, что без торгов в собственность заинтересованных лиц не могут быть предоставлены земельные участки, на которых:

- Согласно сведениям ЕГРН расположены объекты недвижимости, которые фактически более не существуют (например, они разрушены);
- Заявителем планируется возведение объектов недвижимости, которые еще не существуют.

Для предоставления участка без торгов заявитель должен быть собственником расположенного на нем объекта недвижимости. Поэтому суды исходят из того, что объект должен существовать и находиться на участке на дату обращения. Если объекта фактически нет, отсутствует и основание рассчитывать соразмерность его площади и площади участка.

Отдельного упоминания заслуживают ситуации, когда заявитель получает земельный участок для осуществления строительства нескольких взаимосвязанных объектов, но фактически строит только части из них. В такой ситуации суды также встают на сторону уполномоченного органа и отказывают заявителю в предоставлении земельного участка. Если участок был предоставлен заявителю для определенной цели, например, для строительства нескольких объектов недвижимости, строительство не всех из запланированных объектов не может свидетельствовать о соразмерности и необходимости предоставления заявителю земельного участка, даже если он не отказывается от обязательства по завершению строительства иных объектов.

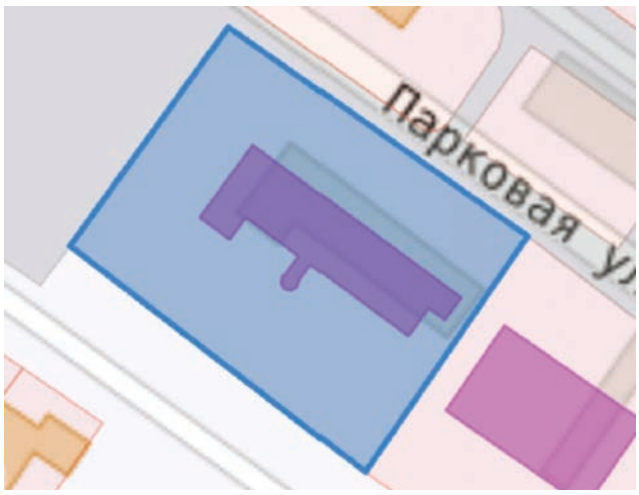
Пример

Дело № А41-56564/2023

Суть дела: Общество является собственником нежилого строения. Общество обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность. Получив отказ, Общество обратилось с иском в суд.

Суд первой инстанции: Удовлетворил исковые требования:

- суд первой инстанции исходил из отсутствия у администрации достаточных оснований для отказа в предоставлении обществу испрашиваемой государственной услуги, поскольку нахождение строения в собственности Общества является достаточным основанием для приобретения им в собственность расположенного под ним земельного участка;
- объект на земельном участке соответствует его ВРИ;



- суд первой инстанции пришел к выводу о соразмерности площади испрашиваемого в собственность земельного участка площади расположенного на нем объекта недвижимости (котельная).

Суд апелляционной инстанции: Отказал в удовлетворении заявленных требований:

- суд апелляционной инстанции исходил из того, что здание котельной находится в непригодном для эксплуатации состоянии;
- здание и земельный участок не используются по назначению – для размещения объекта коммунального хозяйства (котельная) в соответствии с условиями договора и видом разрешенного использования земельного участка;
- здание имеет высокую степень износа. В ограниченно работоспособном состоянии находятся фундаменты, оставшаяся часть перекрытий, дымовая труба и фундаменты под трубу. Здание представляет угрозу жизни и здоровью неограниченного круга лиц.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Московского округа): Отказал в удовлетворении заявленных требований:

- до восстановления здания его собственник не обладает правом на приобретение в собственность земельного участка, на котором оно расположено, а сохраняет право на предоставление земельного участка в аренду для восстановления объекта недвижимости;
- если здание непригодно для эксплуатации, определить соразмерную площадь земельного участка не представляется возможным. ■

Пример

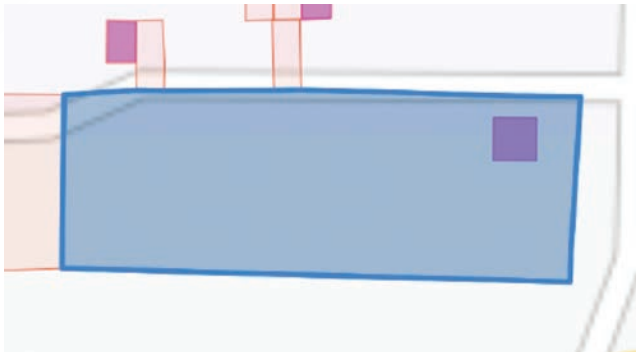
Дело № А60-32211/2025

Суть дела: Прокурор обратился с иском о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка площадью 1 967 кв. м, заключенного между Комитетом (орган местного самоуправления) и ИП без проведения торгов. Основанием для выкупа послужило нахождение на участке объекта недвижимости – производственной базы площадью 32,2 кв. м. Прокурор указал на несоразмерность площади участка площади объекта (участок в 60 раз больше здания). Ранее суд общей юрисдикции признал незаконным отказ в предоставлении участка и обязал заключить договор, однако вопрос о соразмерности площадей не исследовался.

Позиция нижестоящих судов: Удовлетворили требования Прокурора, признали договор ничтожным, применили последствия недействительности.

Итоговая позиция суда (кассационная инстанция): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу– без удовлетворения:

- площадь испрашиваемого участка (1 967 кв. м) в 60 раз превышает площадь объекта (32,2 кв. м), что свидетельствует о явной несоразмерности;



- предприниматель не представил доказательств обоснования необходимости участка такой площади для эксплуатации объекта. Ходатайство о проведении экспертизы не заявлялось;
- решение суда общей юрисдикции, которым был признан незаконным отказ в предоставлении участка, не имеет преюдициального значения в части соразмерности, поскольку данный вопрос в том деле не исследовался. Суд общей юрисдикции исходил лишь из наличия права на выкуп, но не проверял соразмерность площади;
- проверкой установлено, что здание фактически не эксплуатируется, участок захламлен и зарос, что подтверждает отсутствие необходимости в участке такой площади;
- договор заключен с нарушением требований земельного законодательства и посягает на публичные интересы, в связи с чем является ничтожным по п. 2 ст. 168 ГК РФ. ■

7.2.2. Объекты незавершенного строительства

Площадь объектов незавершенного строительства не учитывается при определении площади земельного участка, подлежащего предоставлению заявителю

Исходя из целевого характера предоставления земельных участков по договору аренды, заключаемому между участником гражданского оборота и публичным субъектом, пользователи земельных участков обязаны использовать предоставленные им земельные участки в соответствии с видом разрешенного использования и требованиями заключенного договора аренды. Если пользователем земельного участка не завершено строительство объектов недвижимости, подлежащих возведению в границах земельного участка, это свидетельствует о недостижении цели предоставления земельного участка. Исходя из сказанного, суды делают вывод о том, что площадь объектов незавершенного строительства не должна приниматься во внимание при расчете площади земельного участка, которая может быть предоставлена заявителю[11].

Объект незавершенного строительства не является тем объектом недвижимости, собственник которого имеет право на получение земельного участка без торгов[12].

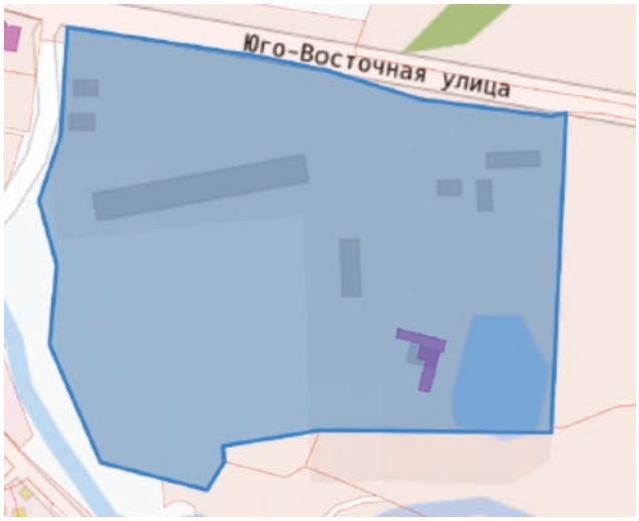
Пример

Дело № А63-11209/2023

Суть дела: Предпринимателю на праве собственности принадлежит здание и 4 объекта незавершенного строительства общей площадью 2412,6 кв. м. Предприниматель обратился в администрацию с заявлением о заключении договора аренды земельного участка. Администрация отказала.

Доводы администрации:

- на земельном участке имеется разрушенный объект, в соответствии со сложившейся судебной практикой собственник разрушенного объекта недвижимости вправе требовать предоставления земельного участка, занятого этим объектом, только после восстановления объекта в установленном законом порядке;
- на земельном участке имеется водный объект, сведения о правообладателях которого неизвестны, наличие данного объекта может влечь ограничение оборотоспособности участка по пп. 3 п. 5 ст. 27 ЗК РФ;
- заявителем не представлены доказательства, подтверждающие необходимость земельного участка площадью 40 348 кв. м для эксплуатации объектов недвижимого имущества, в том числе доказательства использования совокупности объектов как имущественного комплекса. В данном случае участок таким критериям не соответствует, учитывая также расположение на нем разрушенного объекта незавершенного строительства.



Предприниматель оспорил отказ в суде.

Позиция нижестоящих судов: Удовлетворили исковые требования.

Проведена судебная экспертиза. Согласно заключению экспертизы, общая площадь, необходимая для размещения и эксплуатации

[11] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.04.2023 № Ф09-1158/23 по делу № А07-4634/2022.

[12] Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.04.2025 № Ф06-544/2025 по делу № А12-17240/2024; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.04.2025 № Ф09-246/25 по делу № А50-27219/2023.

объектов (зданий, строений, сооружений), расположенных в границах земельного участка, за исключением комплекса объектов, расположенных в зоне отдыха, составляет 38 844 кв. м.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Северо-Кавказского округа): Отменил судебные акты нижестоящих судов:

- суды не приняли во внимание, что предоставление в аренду земельного участка, занятого объектами, строительство которых не завершено, в данном случае не могло подчиняться правилам пп. 9 п. 2 ст. 39.6 и ст. 39.20 ЗК РФ, но регламентируется пп. 10 ст. 39.6 ЗК РФ;
- согласно этому толкованию земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены по основанию, установленному п. 1 ст. 36 ЗК РФ (с 01.03.2015 – статьи 39.20), только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений;
- объекты незавершенного строительства, в отличие от зданий, строений или сооружений, не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию, что исключает возможность предоставления занятых ими земельных участков;
- законодатель устанавливает особый порядок предоставления в аренду земельного участка для целей завершения строительства;
- суды ошибочно исходили из предположения о том, что завершение строительством одного из объектов позволяет обществу претендовать на получение в аренду без торгов на новый срок всего земельного участка;
- также ошибочным является вывод о том, что размещение заявителем на земельном участке объектов движимого имущества различного назначения (тепличный комплекс, площадки для складирования инертных материалов, растворо-бетонный узел, объекты для отдыха у воды и пр.), не связанных таким назначением между собой и с завершенными строительством объектами недвижимости, само по себе позволяет констатировать наличие имущественного комплекса, обосновывающего необходимость предоставления в аренду всего земельного участка. Имущественный комплекс предполагает неразрывную, конструктивную либо технологическую функциональную взаимосвязь объектов недвижимого имущества между собой и с прочими объектами, а не связь всех объектов с субъектом, использующим их в различных видах своей деятельности. Исторически существование комплекса имущества также не обосновано (например, факт формирования участка как объекта права постоянного бессрочного пользования правопредшественника заявителя либо приобретение имущественного комплекса предприятия-банкрота вместе с правами на земельный участок);
- кроме того, составленная экспертом схема размещения объектов заявителя (л. д. 41, т. 1) демонстрирует, что на существенной части участка (более 1/3) не расположены какие-либо объекты. Само по себе наличие перепада высот, иного рельефа, затрудняющего фактическое землепользование в данной части не может быть достаточным обоснованием ее включения в площадь земельного участка при очевидном неиспользовании данной части заявителем. ■

7.2.3. Вспомогательные объекты

Учитывается ли площадь вспомогательных объектов, в том числе не являющихся объектами недвижимости, при определении соразмерности площади испрашиваемого земельного участка?

В рамках проведенного исследования не удалось выявить единой судебной позиции.

Так, большинство судов, скорее, склоняется к позиции, что при определении соразмерности площади застройки площади земельного участка в расчет надлежит принимать только недвижимое имущество. Из анализа судебных актов видно, что часто заявители и эксперты при обосновании соразмерности площади земельного участка ссылаются на наличие на земельном участке дорог, проездов, замощений, покрытий или иных подобных объектов, которые судами квалифицируются как улучшение земельного участка, не являющиеся недвижимостью и имеющее вспомогательное назначение[13].

В ряде судебных актов указано, что при определении соразмерности должна учитываться только площадь основного объекта капитального строительства, размещенного на земельном участке, но не вспомогательных объектов. При этом к вспомогательным объектам могут относиться как объекты недвижимости[14], так и движимое имущество[15].

Однако практика знает и исключения. В деле № А46-7155/2025 суды поддержали требование о предоставлении участка, занятого детской спортивной школой картинга[16]. При оценке соразмерности они учли назначение объекта и необходимость совместного использования здания и вспомогательных объектов. Кроме того, размещение вспомогательных объектов предусматривалось проектной документацией.

Пример

Дело № А41-14036/2025

Суть дела: Общество на праве собственности принадлежит склад. Общество обратилось к администрации с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность. Администрация отказала, поскольку по мнению администрации площадь земельного участка избыточна для обслуживания расположенного на нем объекта капитального строительства. Общество оспорило отказ в суд.



Позиция нижестоящих судов: Отказали в удовлетворении заявленных требований:

- судами установлено, что на спорном земельном участке располагается только здание прирельсового холодного склада для хранения негорючих строительных материалов площадью 1 450,3 кв. м, а испрашивается земельный участок площадью 137 728 кв. м;
- таким образом, суды пришли к верному выводу, что здание склада, принадлежащее заявителю, занимает 1% от всей площади испрашиваемого земельного участка;
- в ходе рассмотрения дела заявителем не подтверждено, что для эксплуатации здания необходима вся площадь испрашиваемого земельного участка.

[13] Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.03.2025 № Ф08-615/2025 по делу № А53-14192/2024.
[14] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.04.2023 № Ф09-1158/23 по делу № А07-4634/2022.
[15] Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.01.2025 № Ф08-10254/2024 по делу № А53-19930/2023.
[16] Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.02.2026 № Ф04-4867/2025 по делу № А46-7155/2025.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Московского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения::

- суд указал, что большую часть испрашиваемого земельного участка занимают объекты, не имеющие прочной связи с землей и самостоятельного функционального назначения. Собственник таких объектов не вправе претендовать на приобретение земельного участка. ■

Пример

Дело № А41-66129/2023

Суть дела: Общество является собственником объектов недвижимости. Участок был предоставлен обществу на праве постоянного бессрочного пользования. Общество обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность.

Администрация отказала. Обоснование администрации:

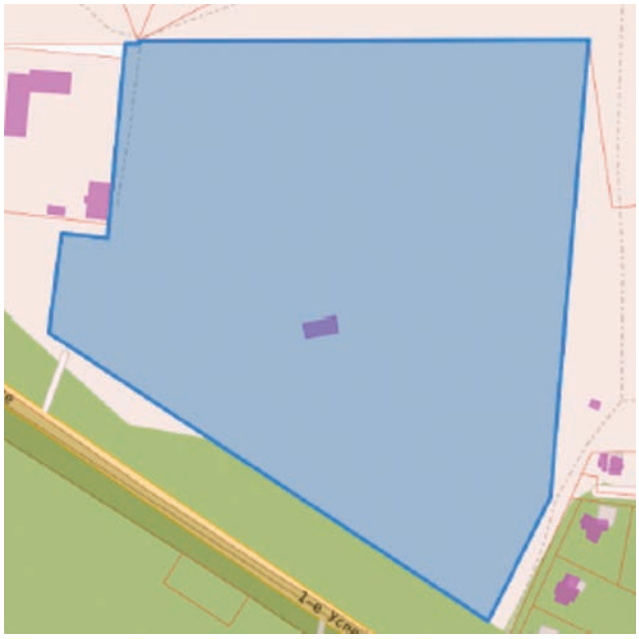
- установленный вид разрешенного использования земельного участка не соответствует его фактическому использованию;
- в границах земельного участка расположены сооружения с кадастровыми номерами :315, :314, предоставление в собственность земельного участка под которыми, действующим законодательством не предусмотрено;
- недостижение цели, для которой земельный участок предоставлялся в аренду;
- площадь земельного участка не является необходимой для его эксплуатации (несоразмерной).

Общество оспорило отказ в суд.

Позиция нижестоящих судов:

Суд первой инстанции: Удовлетворил исковые требования.

Суд апелляционной инстанции: Отказал в удовлетворении заявленных требований:



- покрытие земельного участка является улучшение земельного участка, а не самостоятельным объектом недвижимости. У покрытия вспомогательное назначение;
- складская асфальтобетонная площадка и автодорога не являются объектами недвижимого имущества и у Общества отсутствует право на приобретение в собственность по льготной цене без проведения торгов земельного участка под данными объектами.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Московского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения. ■

Пример

Дело № А53-30648/2024

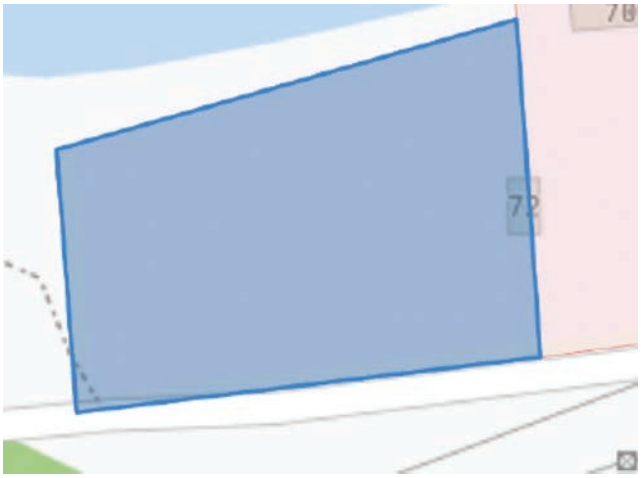
Суть дела: Предприниматель является собственником нежилого здания (дом лыжника) площадью 102,1 кв. м, расположенного на исходном земельном участке. Предприниматель обратился в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления в аренду образуемого земельного участка площадью 2 059 кв. м (путем раздела исходного участка) для эксплуатации базы отдыха и здания дома лыжника. Департамент отказал, указав на несоразмерность площади испрашиваемого участка площади объекта (превышение более чем в 3 раза) и отсутствие экспертного заключения, обосновывающего необходимую площадь.

Позиция нижестоящих судов:

Суды первой и апелляционной инстанцийй: Удовлетворили требования частично, обязав Департамент предварительно согласовать предоставление участка площадью 2 040 кв. м (с учетом корректировки по результатам экспертизы).

Суд (кассационная инстанция): Отменил судебные акты нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции:

- суды нижестоящих инстанций не учли, что в материалах дела отсутствуют доказательства фактического существования базы отдыха, эксплуатационные потребности которой эксперт учел при определении площади участка;
- имеющиеся на участке здания складов сняты с кадастрового учета в связи с полным разрушением;
- исключительное право на приобретение земельного участка без торгов возникает только в отношении существующих, введенных в эксплуатацию объектов недвижимости и только для целей их эксплуатации;
- объекты вспомогательного характера или планируемые к возведению в будущем такое право не порождают.



Итоговая позиция суда (Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд (при пересмотре): Отказал в удовлетворении заявленных требований:

- в материалах дела отсутствуют доказательства фактического существования базы отдыха в границах образуемого участка, а также того, что Предприниматель приобретал имущественный комплекс базы отдыха;
- в экспертном заключении отсутствует вывод о том, что участок площадью 2 040 кв. м необходим исключительно для размещения и эксплуатации здания дома лыжника (102,1 кв. м) без учета фактически отсутствующей базы отдыха;
- заявитель не представил доказательств соразмерности испрашиваемого участка (2 040 кв. м) площади объекта (102,1 кв. м) – площадь участка в 20 раз превышает площадь объекта. ■

7.3. Значение судебной экспертизы

В этой категории споров суды нередко назначают экспертизу, но не всегда соглашаются с выводами эксперта.

Одна из типичных проблем — эксперт включает в расчет площади, необходимые для проездов, проходов и благоустройства. Суды могут критически оценить такое заключение эксперта, если перечисленные элементы не подтверждают необходимость предоставления именно этой территории для эксплуатации объекта[17].

В некоторых делах суды отказывают в назначении экспертизы, указывая, что обязанность доказать соразмерность лежит на заявителе. Если собственник не представил доказательств необходимости всей площади, суд может счесть экспертизу нецелесообразной.

В судебной практике соразмерность часто рассматривается как правовой вопрос, окончательную оценку которому дает суд.

При подготовке к экспертизе следует определить, какие вопросы требуют специальных знаний. Чаще всего экспертам предлагают установить, какая площадь необходима для эксплуатации объекта. Но этот вопрос напрямую связан с оценкой соразмерности, и суды нередко критически относятся к выводам экспертов именно в части определения необходимой площади.

Вывод о соразмерности не переносится автоматически из одного спора в другой. Если собственник ранее получил участок в аренду, это не гарантирует, что суд поддержит его при последующем выкупе: необходимость и размер участка могут оцениваться заново.

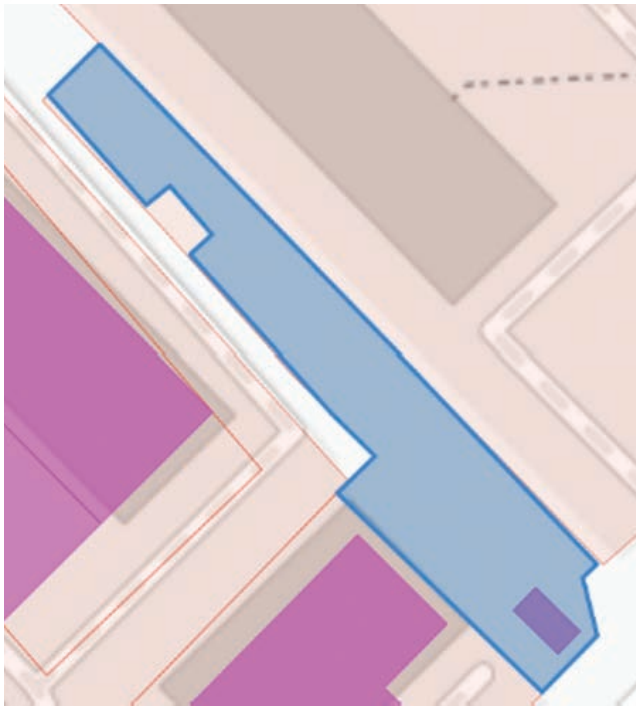
Вместе с тем как минимум в одном из изученных дел суд указал, что вопрос о необходимой площади участка относится к фактическим обстоятельствам и должен разрешаться нижестоящими судами на основании представленных доказательств[18].

Пример

Дело № А41-18308/2025

Суть дела: Обществу на праве собственности принадлежит склад. Общество обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность. Администрация отказала в связи с тем, что площадь испрашиваемого земельного участка не обоснована. Общество, посчитав, что в последнем полученном им письме Администрации отсутствует указание на принятое решение по итогам рассмотрения заявления, оспорило отказ в суд.

Позиция нижестоящих судов: Отказали в удовлетворении заявленных требований ввиду несоразмерности площади земельного участка и расположенного на нем здания.



[17] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 11.09.2024 № Ф09-4432/24 по делу № А47-6667/2023.

[18] Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.11.2025 № Ф07-9318/2025 по делу № А21-569/2023.

Суды не согласились с выводами эксперта, сделанными в ходе проведения судебной экспертизы о том, что земельный участок является соразмерным.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Московского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу– без удовлетворения:

- планируемое дальнейшее расширение коммерческой деятельности не является основанием для вывода о необходимости предоставления всей площади земельного участка с учетом площади, занятой существующим объектом. ■

Пример

Дело № А57-7627/2024

Суть дела: Предприниматели (Глава КФХ и ИП Елисеева Н.А.) являются собственниками 12 объектов недвижимости, объединенных в единый недвижимый комплекс (зернохранилище и сопутствующие сооружения), расположенных, в том числе, на земельном участке площадью 48 737 кв. м, который находится у них в аренде. Заявители обратились в уполномоченный орган с заявлением о выкупе участка в собственность. Комитет отказал, указав на несоразмерность площади участка площади объектов. Ранее аналогичный отказ уже был оспорен в суде (дело № А57-10103/2022), и суд признал его законным. После регистрации объектов как единого недвижимого комплекса заявители повторно обратились за выкупом и вновь получили отказ.

Позиция нижестоящих судов: Отказали в удовлетворении заявленных требований.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Поволжского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения:

- площадь испрашиваемого участка (48 737 кв. м) значительно превышает площадь расположенных объектов;
- заявители не представили доказательств необходимости участка именно такой площади для эксплуатации объектов. В рамках предыдущего дела (№ А57-10103/2022) суды уже признали отказ законным, а заключение экспертизы о необходимости всей площади – необоснованным, поскольку эксперты учитывали объекты, расположенные на других земельных участках, а также запроектированные, но еще не построенные объекты;
- регистрация объектов как единого недвижимого комплекса не изменила количество объектов и не подтвердила необходимость всей площади участка. Часть объектов, включенных в комплекс, расположена на иных земельных участках;
- договор аренды не предусматривал строительство, а заявители планируют лишь будущее строительство, что не может служить основанием для выкупа участка в текущей площади. ■

Пример

Дело № А60-26391/2023

Суть дела: Общество является собственником нежилого здания склада площадью 860,8 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 9 805 кв. м, который находится у него в аренде. Общество обратилось в уполномоченный орган с заявлением о выкупе участка в собственность. Министерство отказало, указав на несоразмерность площади участка площади объекта (участок в 11 раз больше здания). Общество оспорило отказ.

Позиция нижестоящих судов: Суды трех инстанций: отказали в удовлетворении требований.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Уральского округа): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу Общества – без удовлетворения:

- площадь испрашиваемого участка (9 805 кв. м) в 11 раз превышает площадь объекта (860,8 кв. м). Процент застройки составляет лишь 8,7%;
- Общество не доказало необходимость участка именно такой площади для эксплуатации склада. Представленные заключения экспертов (о достаточности площади)



не приняты, поскольку эксперты исходили из формального соответствия коэффициентам застройки, а не из функциональной необходимости для эксплуатации объекта;

- выбор планировки территории и ответственность за такой выбор лежит на заявителе. Отсутствие организованных площадок для разгрузки/погрузки не является основанием для выкупа всего участка – доступ может быть обеспечен через установление сервитута. ■

7.4. Бремя доказывания

В спорах о соразмерности участка бремя доказывания, как правило, лежит на заявителе[19]. Он должен обосновать площадь еще при обращении в уполномоченный орган, а при судебном споре представить соответствующие доказательства.

Встречаются и отдельные судебные акты, в которых обязанность доказать несоразмерность участка возлагается на уполномоченный орган[20].

Пример

Дело № А12-28014/2024

Суть дела: Общество является собственником объектов недвижимости. Общество обратилось в ТУ Росимущества с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность.

ТУ Росимущества отказало в предоставлении земельного участка в собственность за плату в связи с тем, что земельный участок расположен в лесопарковом зеленом поясе городского округа, что в соответствии с п. 5 ст. 27, п. 6 ст. 39.16 ЗК РФ исключает возможность предоставления в частную собственность. Кроме того, площадь испрашиваемого земельного участка значительно превышает площадь расположенных на нем объектов недвижимости.

Общество оспорило отказ в суде.

Позиция нижестоящих судов: Суды первой и апелляционной инстанций в удовлетворении требований отказали:

- суд первой инстанции исходил из того, что площадь испрашиваемого земельного участка (26 708 кв. м) не является объективно необходимой для эксплуатации расположенной на нем части принадлежащего заявителю здания площадью 4 681 кв. м, в силу чего земельный участок такой площади не может быть предоставлен в собственность заявителю;
- суд первой инстанции указал, что в рассматриваемом случае данные объекты не являются единым производственным комплексом, а зарегистрированы как самостоятельные нежилые объекты, имеющие незначительную площадь, в сравнении с площадью земельного участка, расположены на участке на значительном расстоянии друг от друга;



- с учетом изложенного суд первой инстанции пришел к выводу, что сам по себе факт формирования и постановки на кадастровый учет земельного участка, как и его фактическое использование не может являться достаточным основанием для предоставления данного объекта в собственность;
- суд апелляционной инстанции выводы суда первой инстанции поддержал, отметив, что соотношение площадей земельного участка и объектов заявителя, расположение последних на нем согласно открытым сведениям публичной кадастровой карты с явной очевидностью свидетельствуют о несоразмерности всей площади испрашиваемого

[19] См., например, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.02.2026 № Ф04-4867/2025 по делу № А46-7155/2025; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.09.2024 № Ф09-4333/24 по делу № А50-491/2024; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27.05.2024 № Ф06-3324/2024 по делу № А55-2636/2023; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.03.2023 № Ф06-28214/2022 по делу № А12-7145/2022; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.01.2025 № Ф08-10254/2024 по делу № А53-19930/2023.

[20] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.07.2023 № Ф09-3108/23 по делу № А60-29499/2022.

земельного участка для эксплуатации объектов недвижимости заявителя.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Поволжского округа): Суд кассационной инстанции оставил судебные акты без изменения:

- судами установлено отсутствие доказательств, объективно и достоверно подтверждающих, что для размещения и эксплуатации поименованных в заявлении объектов недвижимости общей площадью 4 681 кв. м необходим именно земельный участок площадью 26 708 кв. м, а не меньшей площадью (ст. 65 АПК РФ);
- принцип возмездности арендного пользования определяет эффективность распоряжения публичных земель при их передаче в аренду, в силу чего площадь арендного землепользования не может определять площадь участка при его переходе из публичной в частную собственность;
- бремя доказывания соразмерности площади земельного участка лежит на истце. В этой связи суд не обязан назначать судебную экспертизу. Истец не представил иных доказательств, которые бы поставили под сомнение законность постановления. ■

Пример

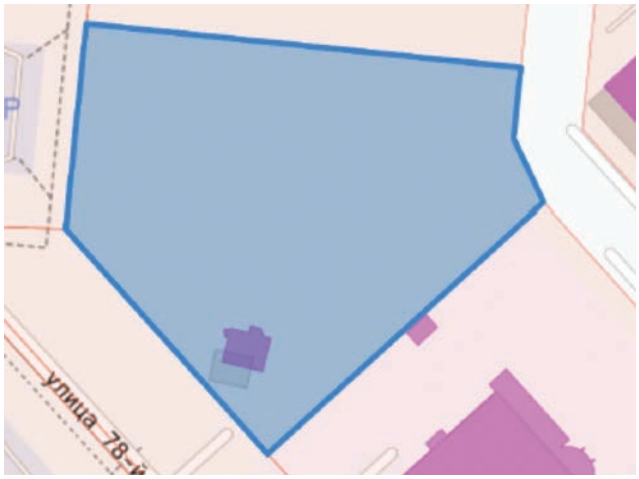
Дело № А33-21390/2023

Суть дела: Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор аренды для строительства бизнес-центра и инженерного обеспечения. После расторжения договора сторонами заключен новый договор аренды для целей завершения строительства бизнес-центра и инженерного обеспечения. Застройщик зарегистрировал право собственности на построенное здание. Новый собственник земельного участка обратился к Департаменту с просьбой о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов в целях размещения административного здания и трех трансформаторных подстанций. Договор аренды сторонами подписан. Права по договору аренды в дальнейшем переданы арендатором правопреемнику – выделенному в результате реорганизации юридическому лицу.

Прокурор обратился в суд, поскольку земельный участок передан в аренду в обход процедуры торгов, а площадь земельного участка несоразмерна площади находящегося на нем объекта.

Позиция нижестоящих судов: Суды первой и апелляционной инстанций иск удовлетворили:

- суды пришли к выводу, что несоблюдение требований соразмерности повлекло незаконную передачу земельного участка;
- суды указали на явную несоразмерность площади земельного участка площади размещенных на нем объектов.



Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа – кассация): Суд кассационной инстанции оставил судебные акты без изменения:

- бремя обоснования площади земельного участка, занятого зданием, необходимой для его использования, лежит на заявителе;
- факт формирования земельного участка, а также его использование для целей строительства не являются основаниями для предоставления указанного земельного участка в тех же границах для целей, не связанных со строительством;
- реализация права на земельный участок может иметь место после образования необходимого земельного участка. Вопрос о площади и границах земельного участка может быть разрешен в рамках соответствующей административной процедуры. ■

7.5. Срок исковой давности

В нескольких делах суды указали, что позиция Конституционного Суда РФ, изложенная в постановлении от 31.10.2024 № 49-П, не применяется к спорам об оспаривании договоров в связи с нарушением порядка приватизации. По мнению судов, исковая давность защищает законные интересы участников гражданского оборота, но не может быть инструментом уклонения от ответственности. Если у участников гражданского оборота отсутствуют законные интересы, которые подлежат защите путем применения срока исковой давности, то применение срока исковой давности в ущерб интересам публичного субъекта недопустимо. В этих делах суды также связывали начало течения срока исковой давности с прокурорской проверкой, в ходе которой было выявлено нарушение публичного интереса[21].

Последующий раздел выкупленного участка, в результате которого образуются участки без объектов недвижимости, может свидетельствовать о том, что исходная площадь была избыточной и часть территории не требовалась для эксплуатации объекта недвижимости[22].

Для признания приватизации недействительной суду не всегда необходимо точно рассчитывать площадь участка, которая могла быть предоставлена. Достаточно установить, что приобретенная территория явно чрезмерна и не соответствует подлежащей предоставлению[23].

Если земельный участок был предоставлен на основании вступившего в силу судебного акта, прокурор не может оспаривать сделку по отчуждению объекта недвижимости, лишь для того, чтобы обойти это решение. Такой подход защищает частного субъекта от предъявления прокуратурой исков, направленных на преодоление судебных решений о предоставлении земельного участка.

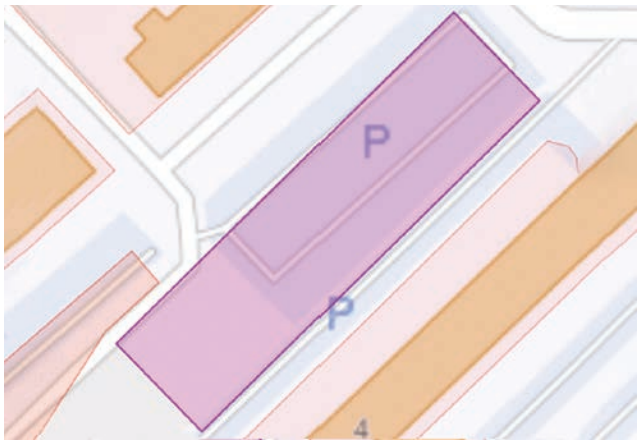
Пример

Дело № А41-97561/2024

(на дату исследования объекты недвижимости демонтированы)

Суть дела: Общество возвело на земельном участке контрольно-пропускной пункт (15 кв. м) и здание (352,2 кв.м.), зарегистрировало на них право собственности. В дальнейшем Обществу в собственность был передан земельный участок. Общество продало земельный участок и здания Компании. Новый собственник демонтировал здания.

Администрация обратилась в суд, оспаривая договор купли-продажи земельного участка, поскольку Обществу как собственнику объекта вспомогательного использования земельный участок не мог быть предоставлен в собственность.



Позиция нижестоящих судов: Суды первой и апелляционной инстанций в удовлетворении иска отказали.

Суд первой инстанции указал, что в материалы дела не представлено доказательств того, что здания являются объектами вспомогательного использования.

[21] Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.01.2026 № Ф04-4301/2025 по делу № А46-17828/2024; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.02.2026 № Ф04-5139/2026 по делу № А46-17693/2024.

[22] Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.12.2024 № Ф04-4286/2024 по делу № А46-22714/2023.

[23] Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.01.2026 № Ф04-4301/2025 по делу № А46-17828/2024.

Суд апелляционной инстанции с судом первой инстанции не согласился в этой части:

- в материалах дела не представлено доказательств, что у Общества имелись достаточные основания для приобретения земельного участка в собственность;
- суд отказал в удовлетворении иска в связи с пропуском Администрацией срока исковой давности;
- суд отметил, что о наличии спорных зданий и их характеристиках администрация знала еще при заключении договора купли-продажи.

Также суд принял во внимание, что земельный участок продан Обществом добросовестному приобретателю.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Московского округа): Кассация акты нижестоящих судов отменила:

- срок исковой давности надлежит считать не с даты заключения договора купли-продажи, а с даты проведения прокурорской проверки (только тогда стало известно о нарушении публичных интересов);
- комитет, предоставляя земельный участок в собственность, ограничен проверкой ЕГРН и действовал в рамках ординарной процедуры;
- возведение на земельном участке исключительно вспомогательного объекта без возведения основного объекта недвижимости не влечет возникновения права на приобретение земельного участка;
- если продавец приобрел земельный участок на основании преференции, от покупателя требуется проявление повышенной степени осмотрительности, выходящей за рамки формальной проверки наличия записи в ЕГРН;
- добросовестность имеет значение для требований об истребовании имущества, а в рассматриваемом деле заявлен иск о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности. ■

Пример

Дело № А46-2097/2024

Суть дела: В 2006 году Обществу как собственнику объектов недвижимости был предоставлен земельный участок в собственность. В дальнейшем указанный земельный участок был разделен. Часть образованных земельных участков в 2012 году была продана Компании. В результате Компания стала собственником 8 земельных участков. Прокуратура оспорила предоставление в собственность и последующую продажу земельных участков.

Компания подала встречный иск о признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности.

Позиция нижестоящих судов: Суд первой инстанции первоначальный иск удовлетворил, в удовлетворении встречного иска отказал. Суд апелляционной инстанции принял новый судебный акт, который также удовлетворил первоначальный иск, в удовлетворении встречного иска отказал.

Итоговая позиция суда (Арбитражный суд Западно-Сибирского округа): Суд кассационной инстанции оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения:

- кассация дополнительно отметила, что продажа земельного участка Обществом привела к нарушению публичных интересов и посягает на права и законные интересы неопределенного круга лиц, заинтересованных в получении земельных участков на конкурентных условиях, и свидетельствует о ничтожности сделок;
- исходные земельные участки были предоставлены Обществу в нарушение установленного порядка: на момент заключения договоров купли-продажи в 2006 году объекты недвижимости, указанные в договорах,

фактически отсутствовали (были разрушены), что подтверждено материалами проверки и экспертным заключением;

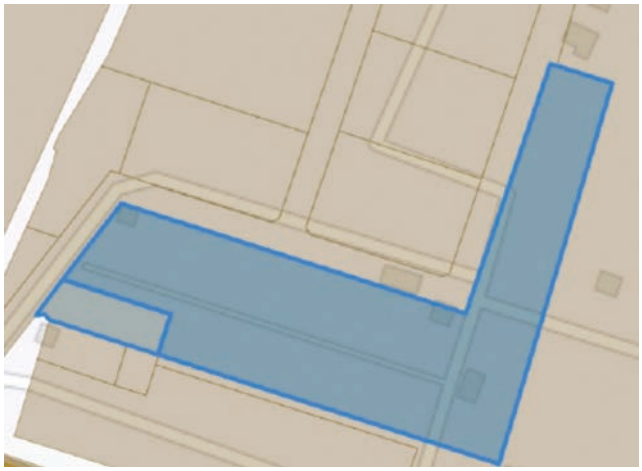
- площадь предоставленных участков в несколько раз превышала площадь объектов, что является несоразмерным и свидетельствует о нарушении принципа единства судьбы земельных участков и объектов;
- участки были проданы по стоимости, рассчитанной для земель сельскохозяйственного назначения, при этом фактически использовались для жилищного строительства, что привело к занижению цены и нарушению публичных интересов;
- сделки по приобретению участков являются ничтожными как посягающие на публичные интересы (ст. 168 ГК РФ), поскольку нарушен порядок распоряжения публичными землями (отсутствие торгов, несоразмерная площадь, заниженная цена);
- Общество не может считаться добросовестным приобретателем, поскольку все сделки являются взаимосвязанными и ничтожными, что исключает приобретательную давность;
- срок исковой давности не подлежит применению, так как иск направлен на защиту публичных интересов Российской Федерации и Омской области. ■

Пример

Дело № А57-31094/2024

Суть дела: Администрация обратилась с иском о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка площадью 10 000 кв. м, заключенного в 2007 году между Администрацией Саратовского муниципального района и Обществом. Основанием для выкупа послужило нахождение на участке объектов недвижимости: двух небольших зданий (35,9 кв. м и 20,3 кв. м), а также дорожного покрытия площадью 6 654,1 кв. м и ограждения протяженностью 250,4 м, которые были зарегистрированы как недвижимость. Впоследствии участок был разделен, и его часть продана третьим лицам.

Позиция нижестоящих судов: Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили требования частично – признали недействительным договор в отношении участка площадью 9 362 кв. м. (оставшегося у Общества), применили последствия; в отношении участка площадью 638 кв. м (проданного третьим лицам) отказали, признав их добросовестными приобретателями.



Итоговая позиция суда (кассационная инстанция): Оставил судебные акты нижестоящих судов без изменения, кассационную жалобу Общества – без удовлетворения:

- дорожное покрытие и ограждение не являются объектами недвижимости (замощение и ограждение – элементы благоустройства, не имеющие самостоятельного назначения). Государственная регистрация права на них не меняет их правового статуса;

- исключительное право на выкуп участка без торгов возникает только в отношении объектов недвижимости. Поскольку реальными объектами недвижимости являлись только два здания общей площадью 56,2 кв. м, Общество имело право на выкуп лишь соразмерной части участка;
- экспертиза установила, что для эксплуатации этих зданий достаточно 42,4 кв. м и 740 кв. м соответственно (всего ~782 кв. м), тогда как было приобретено 10 000 кв. м.;
- договор купли-продажи в части превышения площади является ничтожным как посягающий на публичные интересы и совершенный в обход установленной процедуры;
- требование о признании сделки недействительной в части не связано с лишением владения, в связи с чем срок исковой давности не применяется (ст. 208 ГК РФ, негаторный иск). ■

VIII. Что это означает для бизнеса

- **Универсального коэффициента соразмерности нет**

  Судебная практика не устанавливает процентного порога, при котором земельный участок автоматически признается необходимым или избыточным.

- **Соотношение площади здания и участка имеет значение, но не решает спор само по себе**

  В делах с положительным исходом соотношение площадей земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости в собственности заявителя в среднем выше. Однако даже значительное соотношение площадей не гарантирует предоставления земельного участка, а небольшой процент соотношения площадей не означает автоматического отказа.

- **Необходимость всей заявленной площади должна быть обоснована**

  Нужно показать, какую функцию выполняет территория, не занятая непосредственно зданием, и почему без нее невозможно нормальное использование объекта.

- **Градостроительные параметры – важный, но не единственный аргумент**

  Процент застройки, минимальные и максимальные параметры участка могут поддерживать позицию собственника, но сами по себе не доказывают соразмерность.

- **История участка не заменяет обоснование его площади**

  То, что участок ранее был сформирован именно в таком размере, находился в аренде или за него длительное время вносилась арендная плата, само по себе не означает, что вся его площадь необходима для эксплуатации объекта.

- **Земля для строительства и земля для эксплуатации – не одно и то же**

  Площадь, необходимая для реализации строительного проекта, не обязательно соответствует площади, которую собственник вправе приобрести для эксплуатации уже существующего объекта.

- **Имеет значение состав объектов недвижимости**

  Суды могут учитывать взаимосвязанные объекты недвижимости, однако наличие на участке дорог, покрытий, элементов благоустройства или иных вспомогательных объектов не означает автоматически, что соответствующая территория должна учитываться при определении необходимой площади.

- **На экспертизу нельзя перекладывать основное обоснование**

  Судебная экспертиза может помочь определить фактические параметры использования территории, но вопрос о соразмерности в конечном счете оценивает суд. При этом заключение экспертизы, построенное на включении в необходимую площадь всех проездов, благоустройства и вспомогательных элементов без достаточного обоснования, может быть отклонено судом.

- **Бремя доказывания, как правило, лежит на собственнике здания**

  Площадь участка следует обосновать при обращении в уполномоченный орган, а не только после возникновения судебного спора.

- **Отказ в предоставлении участка не всегда означает необходимость окончательно отказаться от требований**

  Если заявленная площадь не подтверждена, собственник может уточнить ее с учетом обстоятельств, которые суд признал значимыми.

- **Соотношение площадей лучше использовать как показатель риска**

  Чем больше площадь участка по отношению к зданию, тем более детальным должно быть обоснование функциональной необходимости всей территории.

В споре о земельном участке недостаточно доказать, что собственник имеет право на землю. Необходимо подтверждение, почему для эксплуатации конкретного объекта ему нужна запрашиваемая площадь. Именно этот вопрос, а не заранее заданный процент, становится центральным при оценке соразмерности.

https://oe.legal

oe@oe.legal

@orlovaermolenko