



ПРАВОВЫЕ СТРАТЕГИИ РАЗРЕШЕНИЯ СЛОЖНЫХ КОММЕРЧЕСКИХ КОНФЛИКТОВ В СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТАХ ЮГА РОССИИ

ОСИПОВ НИКИТА СЕРГЕЕВИЧ

Юридическая компания
Vinder Law Office





СОДЕРЖАНИЕ

- ГОСТ Р 72509-2026: Новые правила игры на рынке отделки или источник юридических рисков для застройщика?

- Суд поставил точку в споре о том, можно ли применять новый размер штрафа к старым нарушениям

- Апрель 2026: КС усилил право государства на изъятие земли для госнужд, строй сейчас, а плати потом.

- Обзор ВС от 19.11.2025 – Правовые позиции, значимые для девелоперской деятельности.

- Обзор ВС от 19.11.2025 – Риски «переупаковки» коммерческой модели на публичной земле и защита строительного цикла.



ГОСТ Р 72509-2026: Новые правила игры на рынке отделки или источник юридических рисков для застройщика?

Что меняется

- Новый стандарт переводит оценку отделки из субъективной плоскости в измеряемые допуски и классы.
- При споре о качестве ГОСТ становится удобной шкалой для экспертизы, даже если договор сформулирован расплывчато.

- Опасная зона – разрыв между рекламой объекта и содержанием ДДУ.

Выход: заранее выбрать достижимый класс отделки и прямо закрепить его в ДДУ по видам работ.

Юридические последствия

- ФАС: риск претензий к недостоверной рекламе, если «премиум» не подтверждается фактическим классом отделки.
- Суд: уменьшение цены, обязанность устранить недостатки или переделать отделку до заявленного уровня.
- Репутация: публичная фиксация несоответствий на приемке и волна потребительских жалоб.

Суд поставил точку в споре о том, можно ли применять новый размер штрафа к старым нарушениям

Суть проблемы:

- С 1 сентября 2024 года вступили в силу поправки в 214-ФЗ, которые снизили штраф за отказ добровольно удовлетворить требования дольщика с 50% до 5% от присужденной суммы.
- Возник вопрос: как считать штраф, если само нарушение застройщик допустил раньше, а решение суд выносит сейчас.
- До разъяснений, предоставленных Конституционным судом, суды

Какое решение вынес КС, и на что это повлияет?

- Конституционный Суд четко разъяснил: **норма о 5-процентном штрафе обратной силы не имеет.** Если обязанность застройщика заплатить штраф возникла до 1 сентября 2024 года, должен применяться старый порядок — то есть штраф 50%. Суд подчеркнул: иное толкование подрывает доверие граждан к закону и нарушает принцип стабильности правового регулирования;
- Это гарантия для дольщиков, что их право на полноценную защиту не исчезнет внезапно из-за изменения закона. Тем, по чьим делам суды уже успели применить 5% «задним числом», гарантирован пересмотр решений.

вывод: «любое изменение законодательства, ухудшающее положение дольщиков, не может применяться «ретроспективно».



Апрель 2026: КС усилил право государства на изъятие земли для госнужд, строй сейчас, а

Ключевые выводы КС РФ

- Допустимо разделить требования: сначала изъятие участка, а затем спор о размере возмещения.
- Механизм носит исключительный характер: нужна особая публичная значимость или уже сложившееся фактическое использование участка.
- До изъятия обязательен «первый транш» – выплата или депозит суммы по исходному отчету об оценке, что не лишает собственника

права оспорить размер такой выплаты, однако не дает ему презюмировать незаконность самого решения об изъятии

Что мы получим в долгосрочной перспективе?

- При намерении реализовать проект комплексного развития территории застройщик сможет быстрее аккумулировать у себя все необходимые участки и выйти на заключение договора о КРТ с муниципалитетом.
- Прогнозируемая финансовая модель, позволяющая легче просчитать вероятную прибыльность проекта и быстрее пройти кредитный комитет у банка.
- Прогнозируемые сроки реализации проекта, что обезопасит участников строительной отрасли

при реализации государственных проектов и, как следствие, обеспечит большую инвестиционную





Апрель 2026: КС усилил право государства на изъятие земли для госнужд, строй сейчас, а плати потом

Что это значит для девелопера

Плюсы:

- более быстрый вход в проект;
- прогнозируемость сроков реализации проекта, что позволит девелоперу меньше переживать о нарушении сроков при работе с государственным заказчиком, а также спрогнозировать дату «переворота» из бриджа в ПФ;
- защита от завышенных требований собственников участков;

Минусы:

- высокая стартовая стоимость проекта, что процентами по бриджу «съедает» часть ликвидности проекта;

- настоящее время утрачивает один из основных своих факторов риска, что повышает его привлекательность для инвестора
- снижение и «снятие» рисков «переворота» из бриджа в ПФ



Обзор ВС РФ от 19.11.2025: ключевые гарантии добросовестному застройщику

1. Защита строительного цикла

- Если стройка начата законно, последующее изменение ПЗЗ не мешает завершить объект и ввести его в эксплуатацию.

2. Гибкость по аренде публичной земли

- Суд подтвердил, что даже при наличии формальных признаков существенного нарушения договора аренды (например, длительное неосвоение участка) требование арендодателя о расторжении не подлежит удовлетворению, если к моменту рассмотрения спора арендатор устранил допущенные нарушения и завершил строительство объекта в соответствии с целевым назначением участка. Это положение дает застройщику возможность сохранить право аренды при условии активизации строительных работ в разумный срок.

3. Ответственность публичной стороны

- Публичный собственник отвечает за скрытые ограничения участка.
- Застройщик не должен нести негативные последствия задержек, вызванных действиями или бездействием власти.

4. Режим ОНС и пролонгация

- По добросовестному арендатору действует продление на 3 года по 58-ФЗ.
- Для объектов незавершенного строительства применяется специальный механизм ст. 239.1 ГК РФ, а не общий – возврат участка.

Обзор ВС РФ от 19.11.2025: ключевые гарантии добросовестному застройщику

5. Расторжение договора аренды при устранении нарушений

- Суд подтвердил, что даже при наличии формальных признаков существенного нарушения договора аренды (например, длительное неосвоение участка) требование арендодателя о расторжении не подлежит удовлетворению, если к моменту рассмотрения спора арендатор устранил допущенные нарушения и завершил строительство объекта в соответствии с целевым назначением участка. Это положение дает застройщику возможность сохранить право аренды при условии активизации строительных работ в разумный срок.

6. Особенности комплексного развития территорий

- Для проектов КРТ и комплексного освоения Верховный Суд сделал два важных уточнения. Первое: если в Правилах землепользования и застройки территория обозначена как зона комплексного развития, предоставление в ее границах отдельных земельных участков для целей, не связанных с КРТ, не допускается, даже в отсутствие утвержденной документации по планировке. Второе: после завершения строительства конкретного объекта в рамках договора комплексного освоения и регистрации права собственности на него обязательства по договору аренды в части данного участка прекращаются, и размер платы за пользование участком подлежит определению в общем порядке, предусмотренном статьей 39.20 Земельного кодекса, а не по ставке, установленной аукционной документацией на весь период освоения.

7. Учет встречного неисполнения обязательств публичной властью

- Лейтмотивом целого ряда позиций является недопустимость возложения на застройщика негативных последствий, вызванных действиями или бездействием органов публичной власти. Если нарушение сроков строительства обусловлено несвоевременной выдачей градостроительной документации, изменением технических условий либо иными обстоятельствами, за которые отвечает публичная сторона, односторонний отказ от договора аренды либо требование об изъятии объекта не могут быть признаны

Суды все чаще готовы встать на сторону девелоперов при возникновении споров с органами государственной власти.

Обзор ВС РФ: запрет на «переупаковку» проекта на публичной земле

Кейс

Участок получен на торгах под административное здание.

Затем арендатор захотел перейти на гостиничную функцию через изменение ВРИ на УРВИ.

ВС РФ: НЕЛЬЗЯ

Почему суд отказал

- смена функции обходит экономику торгов;
- арендатор связан целью договора;
- наличие УРВИ в ПЗЗ не обязывает публичного собственника

Основные риски: неполучение РНС, что может привести к «дефолту» банковского финансирования; квалификация объекта как самовольной постройки; снос за счет застройщика.

Легальные варианты: новые торги, выкуп участка в собственность или изменение договора до начала строительства.

На публичной земле нельзя безнаказанно менять коммерческую модель проекта на более маржинальную.



Практический чек-лист для застройщика

Маркетинг и ДДУ

- синхронизировать рекламу и реальный класс отделки;
- в ДДУ фиксировать классы по видам работ;
- использовать ГОСТ как инструмент защиты от субъективных претензий.

Изъятие и оценка

- Резервировать обязательный «первый транш»;
- готовить отчет об оценке у квалифицированных оценщиков, состоящих в СРО;
- учитывать риск процентов по ключевой ставке при занижении и затягивании.

Земля и стратегия

- не менять назначение проекта на публичной земле «по ходу игры»;
- заранее проверять ограничения участка;
- учитывать новые затраты при формировании финансовой модели
- документировать все задержки, вызванные публичной стороной.

Ключевой принцип 2025–2026: скорость проекта допустима только при договорной точности и финансовой дисциплине.





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !



Юридическая
компания
Vinder Law Office
VINDER

