

# Аналитическая Записка для Руководителя

## ~~РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА~~

№ 1047 от 15 декабря 2025 года Риск не только опасности! Риск - это возможности!  
(Подготовлена ООО «Инженеры информации» и Центром Правовой Информации «ЭКСПЕРТ» с использованием материалов систем Консультант Плюс)

**Назначение аналитической записки** – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу.

### Арендная плата, внесенная до пересмотра кадастровой стоимости, не является неосновательным обогащением

**Для кого (для каких случаев):** Для попыток пересчитать арендную плату за публичные участки в связи с уменьшением кадастровой стоимости задним числом.

**Сила документа:** Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.

**Схема ситуации:** Общество арендовало у Комитета по управлению муниципальным имуществом участок площадью 11,6 млн. кв. м. с соответствующей кадастровой стоимостью 15,8 млрд. рублей. Срок договора – с 1 августа 2018 г. до 31 декабря 2034 г., размер арендной платы 2% от кадастровой стоимости, что составило 315 214 773 руб. 92 коп. в год.

27 декабря 2022 г. Общество, потерпев неудачу в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, обратилось в суд с административным иском об установлении кадастровой стоимости указанного участка в размере рыночной. При этом, с 1 января 2023 г. муниципалитетом были утверждены результаты новой кадастровой оценки, следовательно, спорная кадастровая стоимость стала архивной.

Удовлетворяя иск Общества, суды трёх инстанций указали, что Закон N 269-ФЗ изменил в 2020 г. правила применения кадастровой стоимости, а значит Общество вправе требовать перерасчета арендной платы за период с 2020 г. по 2022 г. и возврата излишне внесенной арендной платы в сумме 624 199 301 руб. 76 коп. как неосновательного обогащения.

А Судебная коллегия ВС РФ отправила дело на пересмотр. Да, в соответствии с действующими нормами законодательства, можно оспорить и применить кадастровую стоимость задним числом. Но, Закон N 269-ФЗ, внося изменения в этой части, не изменил установленное статьей 18 Закона N 237-ФЗ правило о применении измененной решением комиссии или суда кадастровой стоимости с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости. Более того, данное правило продублировано в части 4 статьи 6 Закона N 269-ФЗ.

Кроме того, частью 8 статьи 6 Закона N 269-ФЗ установлено, что размер арендной платы за использование объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях ее определения на основании кадастровой стоимости таких объектов недвижимости за периоды, предшествующие изменению кадастровой стоимости в соответствии со статьей 22.1 Закона N 237-ФЗ, не изменяется.

При этом Законом N 269-ФЗ не предусмотрена возможность изменения арендной платы за публичные объекты недвижимости в связи изменением кадастровой стоимости в результате ее оспаривания в порядке Закона N 135-ФЗ за периоды, предшествующие году оспаривания.

Судебная коллегия ВС РФ пришла к выводу, что поскольку Закон N 269-ФЗ сохранил ранее действовавшие ограничения для ретроспективного применения измененной кадастровой стоимости, а также ввел ограничения для изменения арендной платы за периоды, предшествующие изменению кадастровой стоимости по правилам статьи 22.1 Закона N 237-ФЗ, пересмотр кадастровой стоимости, ставшей архивной, не влечет пересмотр арендной платы и выкупной стоимости публичного земельного участка, определенной на основании кадастровой стоимости этого объекта, сведения о которой были внесены в ЕГРН в установленном законодательством порядке.

К тому же право на обращение заинтересованных лиц с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости закреплено в Законе N 135-ФЗ, начиная с 2010 г., поэтому арендаторы публичных земельных участков имели возможность своевременно воспользоваться данным правом. Сами ключом прощелкали, нечего теперь суды напрягать.

**Выводы и возможные проблемы:** Внесенная арендатором за пользование публичными землями арендная плата в размере, рассчитанном в соответствии с требованиями земельного законодательства, на основании кадастровой стоимости, сведения о которой в установленном порядке внесены в ЕГРН, по смыслу статей 1102, 1105 ГК РФ не может рассматриваться в качестве неосновательно полученного обогащения арендодателем за период до пересмотра кадастровой стоимости земельного участка по заявлению арендатора. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Арендная плата за публичные земли кадастровая стоимость в размере рыночной неосновательное обогащение».

**Цена вопроса:** 624 199 301 руб. 76 коп.

**Где посмотреть документы:** **КонсультантПлюс, Судебная Практика:** ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУДЕБНОЙ КОЛЛЕГИИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ СПОРАМ ВС РФ ОТ 27.11.2025 N 304-ЭС25-3418 ПО ДЕЛУ N А27-22862/2023

### Хоббит, или Туда и обратно

**Для кого (для каких случаев):** Для случаев взыскания убытков с директора.

**Сила документа:** Постановление Арбитражного суда округа.

**Схема ситуации:** На производстве произошел несчастный случай, в результате которого работнику был причинен тяжкий вред здоровью, и была установлена инвалидность. Пока шло уголовное расследование в отношении директора, Общество-работодатель выплатило пострадавшему работнику полмиллиона рублей компенсации. Поскольку, по мнению Общества, директор ненадлежаще исполнял свои обязанности, не обеспечил безопасные условия и охрану труда на производстве, причинив Обществу убытки в виде компенсации работнику, то пусть он их и возмещает.

Суд с Обществом согласился и во всех трех инстанциях требования поддержал. Но директор не успокоился и обратился в суд за пересмотром дела по вновь открывшимся обстоятельствам.

Оказалось, что приговором суда по уголовному делу он оправдан. Суд общей юрисдикции установил, что директор принимал все необходимые меры по обеспечению безопасных условий труда работников. В Обществе была разработана структура работников по их руководящим и властным полномочиям. Пострадавший работник находился в подчинении механика, а тот, в свою очередь, в подчинении у заместителя директора. На каждом рабочем месте проводились инструктажи ответственными работниками, был организован контроль за состоянием условий труда. Директор вообще умница - даже привлекал сторонних специалистов, которые проверяли соблюдение безопасности работ и слали потом заместителю директора докладные записки, если что не так. В общем, директор грамотно делегировал функции своим подчиненным и «держал руку на пульсе», но это не говорит о том, что он, как «Фигаро тут, Фигаро там», должен успевать контролировать каждого работника или проводить инструктажи сам. Особенно, учитывая масштабы производства. Кроме того, непосредственно директор не давал пострадавшему каких-либо распоряжений или заданий. Они вообще не контактировали. По свидетельским показаниям распоряжения пострадавшему выполнить работу, которая привела к несчастному случаю, поступили от механика и от гражданки, которая даже не была работником Общества.

В общем, получается, директор не виноват. Он действовал разумно и добросовестно - организовал надлежащую систему управления в Обществе и осуществлял должный контроль за выполнением делегированных подчиненным функций, доверяя компетентности и профессионализму этих самых подчиненных. Учитывая эти обстоятельства, арбитражный суд произвел поворот решения и обязал Общество вернуть директору ранее взысканные с него деньги.

**Выводы и возможные проблемы:** Порой, даже когда руководитель делегировал некоторые функции другим работникам, он не вправе формально ссылаться на это, как на основание освобождения от ответственности. Поскольку руководитель в любом случае отвечает за бездействие, выразившееся в неосуществлении контроля за действиями работников. Однако в данном случае наличие контроля было доказано. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«взыскание убытков с директора несчастный случай»*.

**Цена вопроса:** 500 тыс. руб.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 04.12.2025 N Ф04-4899/2021 ПО ДЕЛУ N А45-9283/2021](#)

#### **Договор – в евро, оплата – в рублях, а неустойка?**

**Для кого (для каких случаев):** Для случаев оформления договора в валюте.

**Сила документа:** Постановление арбитражного суда округа.

**Схема ситуации:** Между Покупателем и Продавцом был заключен договор поставки продукции в 2021 году, согласно которому поставке подлежало оборудование, комплектующие, запасные части в соответствии со спецификациями, являющимися неотъемлемыми частями настоящего договора. Сторонами была подписана спецификация от 25.04.2022 на поставку оригинальных комплектующих (24 позиции) к оборудованию на общую сумму 749 902 евро с НДС со сроком поставки - в течение 10 месяцев с момента 50% предоплаты.

Предоплата в размере 24 347 743,15 руб. внесена Покупателем 20.05.2022. Поставщик же свою часть сделки осуществил несвоевременно. За пределами установленного срока поставки - в марте, июне и августе 2023 года были отгружены основные партии продукции.

Памятая, что договором предусмотрена ответственность сторон за неисполнение обязательств в виде неустойки в размере 0,1% от стоимости товара за каждый день просрочки (но не более 5%), Покупатель стал требовать неустойку. По его расчету ее размер составил сумму в 35 930,32 евро.

Поставщик не согласился: так-то стоимость товара указана в первичке в рублях, оплата – в них же. Так что и неустойку считайте в рублях!

Первый суд согласился с Покупателем. 0,1% берется от стоимости товара, а она определена в спецификации в евро. В рублях просто предусмотрена оплата.

Апелляция приняла сторону Продавца, посчитав, что в договоре прямо не сказано, что неустойку нужно считать в евро. Кроме того, продукция в итоге оплачена в рублях. Вот эта сумма и составляет ее стоимость. И неустойка в данном случае – 2 890 647 руб. 60 коп.

Кассация же решила, что стоимость товара зафиксирована в спецификации, т.е. в евро, а конвертация в рубли служит лишь механизмом исполнения денежного обязательства и не изменяет валютного выражения цены. Т.е. раскошелиться Поставщику нужно на 35 930,32 евро.

**Выводы и возможные проблемы:** В случае заключения валютного договора лучше прямо писать, как считается неустойка: в рублях или валюте. Иначе и у сторон, и у суда могут возникнуть споры. В нашем случае суд пришел к выводу, что считать проценты нужно в евро, т.к. стоимость в спецификации указана именно в них. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«начисление неустойки в иностранной валюте»*.

**Цена вопроса:** Разница между 35 930,32 евро и 2 890 647 руб. 60 коп.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 01.12.2025 N Ф09-3198/25 ПО ДЕЛУ N А07-25243/2024](#)

**Замечание!** На нашем Телеграмм-канале **«Чужие грабли. Предупреждён – вооружён!»** <https://t.me/HozBezопасnost> есть дополнительные материалы. Полную картину изменения законодательства Вы сможете составить, ознакомившись со всеми последними документами, добавленными в системы КонсультантПлюс.