

**П<sup>g</sup>**  
pepeliaev group®

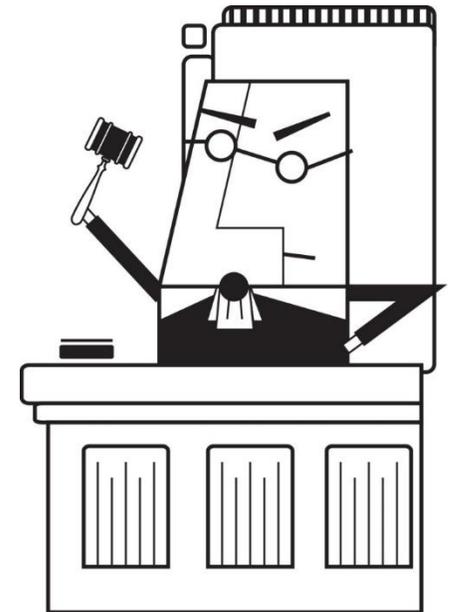
Расторжение соглашений об  
осуществлении инвестиционной  
деятельности (СОД)  
с резидентами ТОР/СПВ/ОЭЗ.  
Основания и последствия.

**Евгения Демьянчук**  
Юрист

2026  
[www.pgplaw.ru](http://www.pgplaw.ru)

## Расторжение СОД возможно:

- Во внесудебном порядке - по соглашению сторон
- По решению суда:
  - ▶ по требованию одной из сторон в связи с **существенным нарушением** условий такого соглашения другой стороной; или
  - ▶ по иным предусмотренным ФЗ основаниям



# Основания расторжения СОД на основании обзора дел за 2020-2025 г.г.

<b>Основание</b>	<b>ТОР и СПВ</b>	<b>ОЭЗ</b>
Неосуществление капитальных вложений в объёме и сроки по соглашению	19 дел	2 дела
Неосуществление деятельности в течение 24 месяцев подряд	10 дел	1 дело
Систематическое непредставление отчётности	6 дел	н/д
Непредставление проектной документации и результатов изысканий в срок	5 дел	1 дело
Цель проекта не достигнута; объект не соответствовал бизнес-плану	2 дела	1 дело

*Полная таблица включает 11 оснований*

## **Дело № А51-7798/2025**

### **ООО Тепличный комплекс «Хабаровский» - резидент ТОР.**

**Проект:** строительство тепличного комплекса

### **Суд решил расторгнуть СОД, указав:**

- Удорожание проекта – не чрезвычайное и непредотвратимое обстоятельство, освобождающее от ответственности за неисполнение условий СОД.
- Сумма капвложений в 25 млн руб – незначительная, учитывая масштаб обязательств свыше 4,2 млрд руб, не является доказательством добросовестного поведения при систематическом нарушении иных существенных условий соглашения: деятельность не осуществляется, ЗУ не подготовлены (не выровнены, не огорожены, не расчищены от растительности), строительные работы не начаты.

Постановление 5 ААС от 28.01.2026 по делу N А51-7798/2025

## Дело № А51-11731/2024

### ООО «Камскиф» - резидент СПВ

**Проект:** организация деятельности лодочной станции

### Суд решил расторгнуть СОД, указав:

- Необходимость установления сервитута для прохода и проезда к ЗУ не является препятствием для исполнения обязательств по СОД, поскольку при заключении договора аренды ЗУ резидент был ознакомлен с характеристиками ЗУ, в том числе, узнал или должен был узнать о необходимости установления сервитута.
- Резидент обратился в суд к третьему лицу с иском об установлении сервитута по истечении более 3-х лет как со дня получения статуса резидента, так и со дня заключения договора аренды ЗУ. Препятствий к своевременному принятию резидентом мер для установления сервитута судом не установлено.

Постановление АС ДВО от 27.10.2025 по делу № А51-11731/2024

Определением от 05.02.2026 резиденту отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии ВС РФ

## **Дело № А51-22811/2023. ООО «Владсап» - резидент СПВ.**

**Проект:** специализированный сервис по хранению и обслуживанию маломерных судов в зимний период, строительство площадок для хранения маломерных судов

### **Суд решил расторгнуть СОД, указав:**

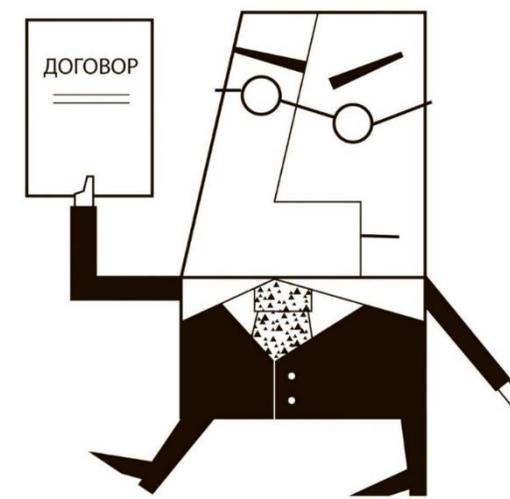
- Резидент несвоевременно обратился за выдачей градпланов: в течение 1 года с даты заключения СОД.
- Объекты строительства по СОД на ЗУ отсутствуют.
- Нет капвложений в объеме 5 000 000 руб. в течение 3-х лет со дня включения в реестр резидентов СПВ.
- Резидент не воспользовался правом на изменение условий СОД путем подписания допсоглашения в связи с существенным ухудшением его положения в пределах периода осуществления инвестирования.
- Выписка из бухгалтерского баланса резидента о стоимости объектов основных средств и капвложений (6 187 000 руб.) не принята судом в качестве доказательства исполнения СОД, поскольку документ-односторонний, не подтверждается иными доказательствами.

Постановление АС ДВО от 25.08.2025 по делу № А51-22811/2023.

Определением от 22.12.2025 резиденту отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии ВС РФ.

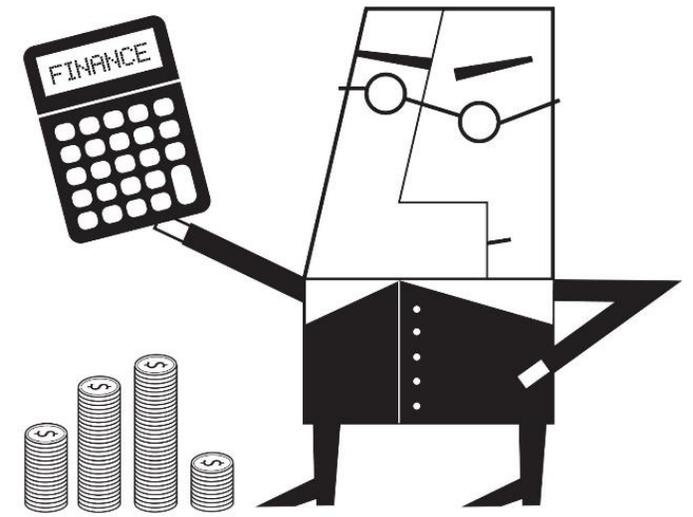
- Утрата статуса резидента = лишение права на льготы и преференции (п. 1 ст. 16 ФЗ «О ТОР», п. 1 ст. 14 ФЗ «О СПВ»)
- Отсутствие права на возмещение расходов на реализацию проекта (п. 5 ст. 13 ФЗ «О СПВ», п. 5 ст. 15 ФЗ «О ТОР», п.7 ст.20 ФЗ «Об ОЭЗ»)
- Утрата права пользования земельным участком (актуально для ТОР, ОЭЗ, а также для резидентов СПВ, которые получили ЗУ на льготных условиях до 26.10.2020)

*общее правило - бывший резидент вправе осуществлять деятельность в ТОР/СПВ/ОЭЗ (кроме портовой ОЭЗ), соглашением с УК может быть предусмотрено иное (п. 2 ст. 16 ФЗ «О ТОР», п. 2 ст. 14 ФЗ «О СПВ», п.2 ст.21 ФЗ «Об ОЭЗ»)*



- Уплата штрафа, в размере и сроки, предусмотренные СОД
- Возмещение убытков УК (расходы на формирование ЗУ, создание объектов инфраструктуры, уплатой штрафных санкций УК в связи с расторжением СОД) *(п. 8.6 Резидентской политики)*
- Налоговые последствия – утрата права на применение пониженных ставок.

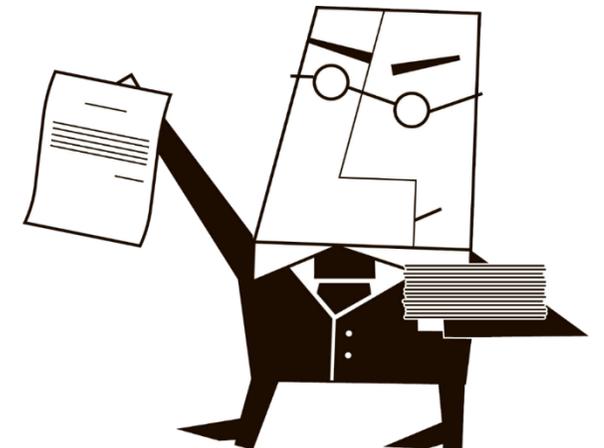
Для резидентов ОЭЗ размер штрафа увеличивается на сумму налогов, не уплаченных в связи с предоставлением им налоговых льгот (п.5 ст.21 ФЗ «Об ОЭЗ»).



## УБЫТКИ (актуально для резидентов TOP)

УК учитывает (п. 8.6 Резидентской политики):

- понесенные расходы на создание объектов инфраструктуры
- расходы на формирование земельного участка по заявке резидента
- применение штрафных санкций по отношению к УК со стороны третьих лиц
- перспективную востребованность созданной инфраструктуры и земельных участков со стороны других резидентов
- Причины расторжения СОД



## УБЫТКИ – расходы на создание объектов инфраструктуры

**Дело № А73-546/2019. ООО «Торэкс» - резидент ТОР «Хабаровск»**

**Проект:** металлургическое производство, инвестиции не менее 4,5 млрд.руб. в период 2012-2018 гг.

- УК приняла на себя обязательство по обеспечению резидента инфраструктурой; **понесла расходы на создание объектов инфраструктуры - в части газоснабжения и электроснабжения**

- в 2017 г. резидент информировал УК об участии в другом проекте, просил изменить сроки
- Стороны 22.11.2018 заключили **соглашение** о расторжении (**во внесудебном порядке**)
- УК обратилась в суд с требованием о взыскании **убытков и штрафных санкций** за существенное нарушение условий СОД:

а) неосуществление резидентом деятельности в течение 24 месяцев;

б) неосуществление инвестиций в объеме и в сроки, которые предусмотрены СОД;

Итог: взыскано штрафные санкции - ~ 5 млн. руб., убытки - 19,5 млн. руб.

Постановление АС ДВО от 02.08.2019 по делу № А73-546/2019

Определением от 27.11.2019 резиденту отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии ВС РФ.

## УБЫТКИ – расходы по формированию ЗУ

**Дело № А51-6987/2021** - решение АС ПК от 22.07.2021 (вступило в законную силу, не было обжаловано)

**ООО «БП-МЕТАЛЛ» - резидент ТОР «Хабаровск»**

**Проект:** строительство высокотехнологичного завода по изготовлению металлоконструкций и горячего оцинкования металла» в период с 2018 по 2021 гг.

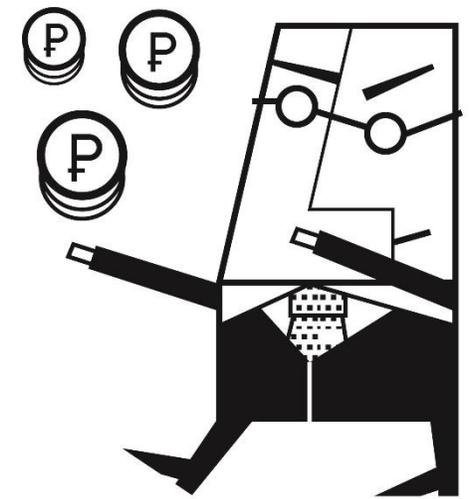
- Планируемый объем инвестиций - 849 млн. рублей
- Существенные нарушения СОД резидентом:
  - а) не предоставил в УК результаты инженерных изысканий и проектную документацию;
  - б) не осуществил согласованные инвестиции (объем и сроки).
- Стороны заключили **соглашение о расторжении (во внесудебном порядке)**.
- В судебном порядке УК взыскала штрафные санкции за существенные нарушения соглашения - 425 120 руб. (судебное дело № А51-19350/2020)
- В данном деле взысканы **расходы по формированию ЗУ:**

на выполнение работ по подготовке межевого плана по образованию двух ЗУ путем раздела (9500 руб.подрядчику), а также по гос.регистрации права собственности (22 000 руб.госпошлины). Итого 31 500 руб.

## УБЫТКИ – ВЫВОД:

**Штраф и убытки возможно взыскать при существенном нарушении условий резидентом, независимо от порядка расторжения СОД – в судебном порядке или по соглашению сторон (во внесудебном порядке).**

**Главное – что послужило основанием для заключения соглашения о расторжении.**



## Земельные вопросы

### Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 26.08.2025 по делу N 88-4642/2025

Прокурор Советского района г. Владивостока vs. ООО ЖК «Бархат» - резидент СПВ

СОД расторгнуто АС ПК **в связи с существенными нарушениями резидентом** в судебном порядке. Общество исключено из реестра резидентов СПВ.

Прокурор потребовал расторжения договора аренды ЗУ.

Суд решил **расторгнуть договор аренды ЗУ, ответчик обязан освободить и вернуть ЗУ** в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению, в теч.5 дней с даты вступления в силу решения суда. Суд установил на основании экспертизы, что **зарегистрированный в ЕГРН объект не обладает признаками недвижимой вещи**, а является частью ЗУ - замощением без признаков сооружения и не может быть признан недвижимой вещью.

**ЗУ предоставлялся для целей реализации инвестпроекта резидентом СПВ. В связи расторжением СОД на территории СПВ и утратой статуса резидента СПВ, возникает невозможность использования ЗУ по целевому назначению. При отсутствии на ЗУ объектов недвижимости – нет препятствий к расторжению договора аренды ЗУ.**

## Земельные вопросы

### **Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 19.08.2025 N 88-4589/2025**

Гражданка С. (приобретатель объекта недвижимости у резидента СПВ - ООО ЖК «Бархат») vs. УМС г. Владивостока

УМС обратилось в суд с иском о признании права собственности на объект недвижимости отсутствующим, требовало освободить и передать ЗУ по акту приема-передачи

**Кассация защитила право инвестора на распоряжение объектом после утраты статуса СПВ.**

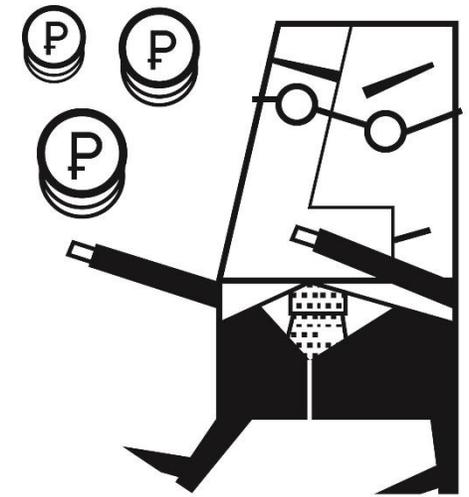
**Апелляция и кассация отказали УМС, указав:**

- Дом — объект капитального строительства (подтверждено экспертизой).
- Гражданка С. приобрела дом законно у прежнего собственника-резидента СПВ.
- Утрата статуса резидента СПВ не лишает права распоряжаться имуществом (ст. 14 ФЗ № 212 «О свободном порте Владивосток»).
- Переоформление аренды земли правомерно (ст. 35 ЗК РФ, ст. 552 ГК РФ о единстве судьбы земли и объекта).
- Цель использования земельного участка не изменилась после ее продажи.
- Требования УМС — злоупотребление правом, так как муниципалитет сам подписал соглашение о переоформлении аренды (2023 г.).

## ЗЕМЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ– ВЫВОД:

***Расторжение СОД влечет расторжение договора аренды ЗУ, предоставленного для реализации инвестпроекта.  
В случае расположения на ЗУ объекта недвижимости, построенного в соответствии с СОД и зарегистрированного в ЕГРН, бывший резидент имеет исключительное право (как собственник объекта недвижимости) на предоставление ЗУ в собственность.***

*Поэтапная реализация проекта не препятствует выкупу ЗУ под уже завершенными объектами недвижимости до полного завершения инвестпроекта*



## **ООО «КапиталСтрой ДВ» - резидент СПВ vs. МИФНС №12**

Резидент оспорил в суде решение Инспекции о доначислении страховых взносов за 2023 год (более 685 тыс. руб.) и штраф

### **Аргументы Инспекции:**

- Резидент не направил в Инспекцию отдельное Уведомление об использовании права на пониженные тарифы страховых взносов (абз. 2 п. 10.1 ст. 427 НК РФ).
- Без уведомления по установленной (или рекомендованной) форме применение льготы незаконно.
- Право на льготу возникает только с месяца, следующего за месяцем подачи такого уведомления.

### **Суды трех инстанций признали решение инспекции незаконным и указали:**

1) Формальное отсутствие уведомления не является основанием для отказа в льготе, поскольку:

а) налогоплательщик фактически реализовал свое право, представил подтверждающие документы (расчет по страховым взносам с кодом тарифа 16 (резидент СПВ) и кодом категории СПВ, документы, подтверждающие статус резидента СПВ)

б) налоговый орган в ходе предыдущих камеральных проверок не возражал против применения пониженных тарифов, и принимал расчеты без замечаний, давал указания по корректировке периода, чем одобрил применение льгот.

2) Поведение инспекции противоречит принципу правовой определенности и разумных ожиданий налогоплательщика.

Постановление АС ДВО от 26.02.2026 по делу № А51-22323/2024



## «Пепеляев Групп» в Telegram

Тематические каналы  
с новостями законодательства и  
судебной практики,  
комментариями экспертов



## «СпецИнвестРежимы»

t-канал для инвесторов  
[@InvestmentLaw](#)

# Контактная информация



**Евгения  
Демьянчук**

Юрист, Дальневосточный офис

[e.demianchuk@pgplaw.ru](mailto:e.demianchuk@pgplaw.ru)

- **Россия**  
Москва, Санкт-Петербург,  
Нижнекамск, Красноярск,  
Владивосток
- **Китай**
- **Корея**
- **ОАЭ**  
Дубай

 [www.pgplaw.com](http://www.pgplaw.com)

 [vld@pgplaw.ru](mailto:vld@pgplaw.ru)

 + 7 423 265 9355