



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-КГ25-9-КЗ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,

судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Лысогор Елены Витальевны к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга о признании права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Лысогор Елены Витальевны на решение Петроградского районного суда Санкт-Петербурга от 12 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 29 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 26 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения Лысогор Е.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Ерохова Л.И., действующего по доверенности от 27 декабря 2024 г. № 05-22-53401/24-0-0, возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Лысогор Е.В. обратилась в суд с иском к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 21 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED].

Решением Петроградского районного суда Санкт-Петербурга от 12 сентября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 29 февраля 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 26 июня 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Лысогор Е.В. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 сентября 2024 г. Лысогор Е.В. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 19 февраля 2025 г. Лысогор Е.В. восстановлен срок подачи кассационной жалобы.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 9 июня 2025 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 сентября 2024 г. об отказе в передаче кассационной жалобы отменено, кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Лысогор Е.В. в порядке наследования после смерти супруга Ильдюхина В.Ф. перешло право собственности на гараж (учетный (инвентарный) номер [REDACTED]) площадью 18,5 кв. м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 21 кв. м по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения гаражей.

Указанный гараж был приобретен Ильдюхиным В.Ф. на основании заключенного 27 февраля 1997 г. с С [REDACTED]. (продавец) договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом.

20 ноября 2014 г. между Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга и Ильдюхиным В.Ф. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 21 кв. м, предоставленного под гараж (пункт 1.2), сроком действия по 19 ноября 2017 г. (пункт 3.1).

Согласно договору, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не уведомит другую сторону о прекращении договора, он считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (пункт 6.1), а также установлено, что в случае смерти гражданина, являющегося арендатором, права и обязанности по договору не переходят наследникам (пункт 7.2).

После смерти Ильдюхина В.Ф. 12 декабря 2020 г. его супруга Лысогор Е.В. вступила в права наследования, о чем выданы свидетельства от 16 сентября 2021 г. № [REDACTED] (о праве собственности на долю в общем имуществе супругов) и [REDACTED] (о праве на наследство по завещанию).

28 февраля 2022 г. Лысогор Е.В. обратилась в агентство имущественных отношений центрального направления Санкт-Петербургского ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» с заявлением о замене стороны в договоре аренды от 20 ноября 2014 г.

В ответе от 4 мая 2022 г. названное агентство сообщило истице о прекращении действия указанного договора аренды в связи со смертью арендатора и необходимости освобождения земельного участка от расположенного на нем имущества. Кроме того, в данном ответе было указано, что первоочередное право приобретения в аренду земельных участков для хранения автотранспорта предоставляется льготной категории граждан (инвалидам) на срок не более трех лет.

Впоследствии решением Комитета от 6 мая 2022 г. Лысогор Е.В. отказано в предоставлении участка в собственность на основании пункта 1 статьи 39<sup>16</sup> Земельного кодекса Российской Федерации с указанием на то, что расположенный на истребуемом земельном участке гараж не является объектом капитального строительства, возведенным с получением необходимых разрешений и согласований.

Отказывая Лысогор Е.В. в иске, суд первой инстанции, сославшись на положения статей 39<sup>1</sup>, 39<sup>3</sup>, 39<sup>5</sup>, 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 13 июня 1989 г. № 421 «О Правилах застройки Ленинграда», постановление Совмина СССР от 23 января 1981 г. № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов» и рекомендации Нотариальной палаты Санкт-Петербурга и Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости Санкт-Петербурга от 13 августа 1998 г. по вопросу оформления сделок и государственного учета гаражей на территории Санкт-Петербурга, исходил из того, что спорный гараж не является объектом капитального строительства, законность его возведения и наличие разрешения на ввод в эксплуатацию не подтверждены.

Суд также указал на то, что спорный земельный участок предоставлялся Ильдюхину В.Ф. в краткосрочную аренду под временное сооружение, поскольку договор аренды каких-либо сведений об объектах недвижимого имущества на данном участке не содержал, в Едином государственном реестре недвижимости сведения о гараже отсутствуют, а технический паспорт не позволяет отнести гараж 1961 г. постройки к объектам недвижимого имущества.

С такими выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 5 статьи 287<sup>3</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации собственник здания или сооружения на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, вправе требовать передачи ему в собственность или во временное владение и пользование или только во временное пользование земельного участка, необходимого для их использования, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

Пунктом 1 статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации в целях реализации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации) предусмотрено общее правило, предоставляющее исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами и юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно статье 3<sup>7</sup> Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 сентября 2026 г. гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в случае, если земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях) либо иным образом выделен ему либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям, в том числе предусмотренным данной статьей (подпункт 1 пункта 2).

Гаражи могут быть блокированы общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть

отдельно стоящими объектами капитального строительства (абзац четвертый пункта 2).

В случае отсутствия у гражданина документа, подтверждающего предоставление или иное выделение ему земельного участка либо возникновение у него права на использование такого земельного участка по иным основаниям, к заявлению может быть приложен, в частности, документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 1 января 2013 г. в соответствии с требованиями законодательства, действовавшими на момент таких учета и (или) инвентаризации, в котором имеются указания на заявителя в качестве правообладателя гаража либо заказчика изготовления указанного документа и на год его постройки, указывающий на возведение гаража до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (абзац четвертый пункта 5).

В случае, если земельные участки являются ограниченными в обороте, такие земельные участки подлежат предоставлению гражданам в аренду с установлением арендной платы (пункт 19).

Наряду со случаями, предусмотренными статьей 3<sup>7</sup> названного федерального закона и другими федеральными законами, гражданин вправе приобрести в порядке, предусмотренном статьей 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, бесплатно в собственность земельный участок (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации), который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен гараж, являющийся объектом капитального строительства, находящийся в собственности данного гражданина и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (пункт 20).

В силу названных норм права наличие у Лысогор Е.В. права собственности на гараж как объект капитального строительства влечет возникновение у нее соответствующего права на земельный участок, занятый гаражом и необходимый для его использования.

Выводы судебных инстанций об отсутствии у гаража признаков недвижимого имущества, поскольку он возводился на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для строительства объекта недвижимости, без разрешения на строительство и на ввод гаража в

эксплуатацию, основаны на неправильном применении норм материального права и противоречат установленным по делу обстоятельствам.

В силу пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся земельный участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

В соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Согласно пункту 10<sup>2</sup> этой же статьи к некапитальным относятся строения и сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

В части 1 статьи 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ) предусматривалось, что права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу этого закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной данным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Статьей 69 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» также предусмотрено, что права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей (часть 1).

Технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ, признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости (часть 4).

Из вышеизложенного следует, что при решении вопроса о признании вещи недвижимостью независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее необходимо установить наличие признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Судом установлено, что спорный гараж возведен до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Как следует из представленных архивом Проектно-инвентаризационного бюро Центрального департамента кадастровой деятельности материалов учетно-технической документации на гараж, спорное строение имеет учетный (инвентарный) номер [REDACTED] и обладает следующими характеристиками: год постройки – 1961, этажность – 1, площадь – 18, 5 кв. м, II группа капитальности, фундамент бутовый ленточный, стены кирпичные, крыша металлическая; имеется запись о собственниках: С [REDACTED] (запись от 27 января 1996 г.), Ильдюхин В.Ф. (запись от 5 апреля 1997 г.).

С учетом изложенного выводы судебных инстанций об отсутствии у гаража признаков объекта недвижимости нельзя признать законными.

Кроме того, судами не учтено, что, заключая в 2014 г. договор аренды земельного участка с Ильдюхиным В.Ф., Комитет не мог не знать о наличии на спорном участке гаража, участок фактически предоставлялся для эксплуатации уже существующего объекта, что, в частности, подтверждается схемами расположения арендуемого земельного участка и его границ с линейными привязками поворотных точек, на которых отображены уже существующие гаражи (включая гараж арендатора).

При этом заключенный договор аренды земельного участка не содержал такого условия предоставления земельного участка, как обязательное наличие у арендатора Ильдюхина В.Ф. статуса инвалида.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить принятые по делу судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Петроградского районного суда Санкт-Петербурга от 12 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 29 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 26 июня 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

