



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 11-КГ25-3-К6

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Марьина А.Н.,  
судей                                      Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Сибатуллиной Алсу Амировны, Сибатуллина Марсея Магьсумовича к Муниципальному казенному учреждению «Администрация Советского района Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», Исполнительному комитету муниципального образования города Казани о признании права собственности на земельный участок в порядке приватизации по кассационной жалобе Сибатуллиной Алсу Амировны, Сибатуллина Марсея Магьсумовича на решение Советского районного суда г. Казани от 17 мая 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 23 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 17 февраля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Сибатуллина М.М., Сибатуллину А.А. и их представителя Фёдорова Р.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Сибатуллина А.А., Сибатуллин М.М. обратились в суд с иском к МКУ «Администрация Советского района Исполнительного комитета

муниципального образования г. Казани», Исполнительному комитету муниципального образования г. Казани о признании права собственности на земельный участок в порядке приватизации, указав в обоснование требований, что 13 сентября 2007 г. между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района от имени сельского поселения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан и Сибагатуллиной А.А., Сибагатуллиным Маратом Магьсумовичем, Сибагатуллиным Марселем Магьсумовичем заключён договор № [REDACTED] на передачу жилого помещения в собственность граждан, по которому вышеуказанные лица приобрели в общую долевую собственность (по 1/3 доли) жилое помещение по адресу: [REDACTED]

Изначально указанный объект недвижимости предоставлен отцу семейства – Сибагатуллину М.Р. на основании ордера на жилое помещение от 23 августа 1999 г., выданного по постановлению главы администрации Высокогорского района Республики Татарстан. Сибагатуллин М.Р. умер 11 июня 2007 г. В последующем данный объект недвижимости приватизирован истцом и её сыновьями. Сибагатуллин Марат Магьсумович умер 28 октября 2019 г.

Вместе с тем, земельный участок, находившийся под жилым помещением истцов, предоставлен им в порядке приватизации не был ввиду того, что жилое помещение не имело статуса индивидуального жилого дома (или) объекта блокированной жилой застройки, а имело статус квартиры.

Жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED], является двухквартирным жилым домом. Принадлежащая истцам часть блокированного домовладения предназначена для проживания отдельной семьи. Домовладение состоит из одноэтажного дома, разделенного на две части с двумя отдельными выходами на земельный участок. Истцам на праве общей долевой собственности принадлежит жилое помещение (часть жилого дома), являющееся квартирой общей площадью 103,6 м<sup>2</sup> с кадастровым номером [REDACTED].

Решением Советского районного суда г. Казани от 31 августа 2020 г. указанное выше жилое помещение признано блоком в жилом доме блокированной застройки. Истцы обращались в администрацию района с заявлением о предоставлении земельного участка, в удовлетворении которого было отказано.

Решением Советского районного суда г. Казани от 17 мая 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 23 сентября 2024 г., в удовлетворении требований Сибагатуллиной А. А. и Сибагатуллина М.М. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 17 февраля 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 13 августа 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 23 августа 1999 г. Сибагатуллину М.Р. с семьей из 4-х человек выдан ордер № [REDACTED] на право занятия жилого помещения жилой площадью 35 м<sup>2</sup> по адресу: [REDACTED], на основании постановления главы администрации от 9 августа 1999 г. № 654.

13 сентября 2007 г. между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района от имени сельского поселения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан (продавец) и Сибагатуллиной А.А., Сибагатуллиным М.М. и Сибагатуллиным М.М. (покупатели) заключён договор № [REDACTED] на передачу жилого помещения в собственность граждан, в соответствии с условиями покупатели приобрели бесплатно в общую долевую собственность (по 1/3 доли) занимаемое ими и членами семьи квартиру по адресу: [REDACTED]

Право общей долевой собственности Сибагатуллиной А.А., Сибагатуллина М.М. и Сибагатуллина М.М. по 1/3 доле за каждым, зарегистрировано Управлением Росреестра.

Сибагатуллин Магьсум Рахимзянович умер 11 июня 2007 г. и не участвовал в приватизации данного жилого помещения.

Сибатуллин Марат Магьсумович умер 28 октября 2019 г., его доля в размере 1/3 в жилом помещении перешла по наследству к Сибатуллиной А.А., что подтверждено свидетельством о праве на наследство по закону.

Вступившим в законную силу решением Советского районного суда г. Казани по делу № [REDACTED] от 31 августа 2020 г. жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], общей площадью 103,6 м<sup>2</sup> признано блоком № 2 в жилом доме блокированной застройки.

Согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 829,26 м<sup>2</sup>, находится по адресу: [REDACTED]. Право собственности ни за кем не зарегистрировано. Принадлежащая истцам часть жилого дома располагается на указанном земельном участке.

28 июля 2023 г. Сибатуллина А.А. обратилась в МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» с заявлением о предварительном согласовании предоставления бесплатно земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED].

Письмом от 28 июля 2023 г. в удовлетворении заявления отказано. В обоснование указано, что право собственности на дом возникло в 2007 году, то есть после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что оснований для признания за истцами права собственности на спорный земельный участок под жилым помещением не установлено, поскольку право собственности истцов на квартиру оформлено в 2007 г., то есть после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации. Пользование земельным участком с 1999 года не порождает у истцов право на его предоставление в собственность бесплатно.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что приватизация недвижимости производится с одновременной приватизацией земельных участков, на которых они расположены (пункт 7 статьи 3).

С 1 июля 2022 г. введена в действие статья 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса

Российской Федерации», которая определяет, что предоставление гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых располагаются жилые дома, отвечающие требованиям пункта 2 названной статьи, осуществляется в порядке, установленном данной статьёй и главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации, положения которой применяются в части, не противоречащей этой статье.

В силу пункта 2 статьи 3.8 этого же закона до 1 марта 2031 г. гражданин, который использует для постоянного проживания возведенный до 14 мая 1998 г. жилой дом, который расположен в границах населенного пункта и право собственности на который у гражданина и иных лиц отсутствует, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который не предоставлен указанному гражданину и на котором расположен данный жилой дом.

Таким образом, законодатель прямо указал на необходимость применения при предоставлении гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых располагаются жилые дома, положений главы V.1 Земельного кодекса Российской Федерации не противоречащих статьи 3.8 указанного закона.

В соответствии с пунктом 14 статьи 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в порядке, предусмотренном настоящей статьёй, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен наследнику гражданина, указанного в пункте 2 настоящей статьи.

В силу пункта 9.1 статьи 3 этого же закона, если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в данном пункте, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные в данном пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьёй 49 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

Таким образом, действующий закон связывает возможность приобретения земельного участка в собственность на основании статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации с двумя обстоятельствами: принадлежностью заявителю права собственности на расположенные на данном земельном участке здания или сооружения и с возможностью самого земельного участка находиться в частной собственности.

Судом установлено, что семьей Сибгатуллина М.Р. жилой дом, расположенный на спорном земельном участке, использовался для постоянного проживания с 23 августа 1999 г.

Согласно кадастровой выписке о земельном участке от 25 июля 2013 г. № [REDACTED] правообладателем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на праве постоянного (бессрочного) пользования указан Сибгатуллин М.Р.

В материалах инвентарного дела от 1996 г. Госкомзема Республики Татарстан имеется декларация о факте использования Сибгатуллиным Магсумом земельного участка по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], указана организационно – правовая форма – собственность, цель использования – ведение подсобного хозяйства.

Из архивных выписок администрации Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан от 31 июня 2024 г. следует, что помимо разрешения вопроса о выделении Сибгатуллину М.Р. квартиры, в 1993 году он значился в списках лиц на оформление земельных участков в собственность.

Кроме того, в обоснование заявленных требований истцы ссылались на то, что соседу истцов - собственнику смежного жилого помещения дома блокированной застройки по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], был предоставлен земельный участок, являющийся частью общего земельного участка под данным объектом, с последующим оформлением на него право собственности.

Между тем, в нарушение требований статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации указанным обстоятельствам

с учётом приведённых выше положений законодательства судом какой-либо оценки не дано.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и 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 Советского районного суда г. Казани от 17 мая 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 23 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 17 февраля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи