



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КГ25-34-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 ноября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Солдатенкова Александра Дмитриевича к администрации г. Алушты Республики Крым о признании права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Солдатенкова Александра Дмитриевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 27 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 февраля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав Солдатенкова А.Д. и его представителя Бурменко Т.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

истец обратился в суд с указанным выше иском, в обоснование которого ссылался на то, что является собственником жилого дома общей площадью 818,3 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], в связи с чем он вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок площадью 404 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] с целевым назначением: для индивидуального жилищного строительства, предоставленный истцу по

договору аренды от 28 октября 2016 г., на котором расположен данный жилой дом.

Неоднократные обращения к администрации г. Алушты Республики Крым о предоставлении спорного земельного участка в собственность истца оставлены без удовлетворения.

Решением Алуштинского городского суда Республики Крым от 29 декабря 2023 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 27 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в иске.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 февраля 2025 г. указанное выше апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 29 сентября 2025 г. кассационная жалоба с делом передана 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 по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Солдатенкову А.Д. на праве собственности принадлежит жилой дом площадью 818,3 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], что подтверждается выданным 3 марта 2014 г. свидетельством о праве собственности.

28 октября 2016 г. между Солдатенковым А.Д. и муниципальным образованием городского округа Алушты Республики Крым заключён договор аренды земельного участка площадью 404 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], вид разрешённого использования – индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населённых пунктов, сроком до 3 февраля 2024 г. В данном договоре указано, что на этом земельном участке расположен жилой дом общей площадью 818,3 кв.м.

На обращение Солдатенкова А.Д. о предоставлении ему бесплатно в собственность названного выше земельного участка администрацией города Алушты сообщено о возможности оформления права собственности путём выкупа без проведения торгов.

Постановлением администрация г. Алушты от 2 октября 2019 г. при рассмотрении повторного заявления Солдатенкова А.Д. от 12 июля 2019 г. отказано в передаче бесплатно в собственность спорного земельного участка.

Решением Алуштинского городского суда Республики Крым от 18 декабря 2019 г. постановление администрации г. Алушты от 2 октября 2019 г. признано незаконным, на администрацию г. Алушты Республики Крым возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Солдатенкова А.Д. о предоставлении земельного участка в собственность.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 26 мая 2020 г. решение Алуштинского городского суда Республики Крым от 18 декабря 2019 г. отменено, по административному делу принято новое решение, которым отказано в удовлетворении искового заявления Солдатенкова А.Д.

Определением судебной коллегии по административным делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2020 г. апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 26 мая 2020 г. отменено, решение Алуштинского городского суда Республики Крым от 18 декабря 2019 г. оставлено в силе.

В соответствии с постановлением администрации г. Алушты Республики Крым от 20 февраля 2021 г. Солдатенкову А.Д. отказано в передаче спорного земельного участка бесплатно в собственность.

Вступившим в законную силу решением Алуштинского городского суда Республики Крым от 27 июля 2021 г. по административному делу постановление администрации г. Алушты Республики Крым от 20 февраля 2021 г. признано незаконным и отменено, на администрацию г. Алушты Республики Крым возложена обязанность устранить нарушения прав истца путём рассмотрения заявления о предоставлении Солдатенкову А.Д. бесплатно в собственность земельного участка в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

Согласно постановлению администрации г. Алушты Республики Крым от 1 февраля 2022 г. Солдатенкову А.Д. вновь отказано в передаче в собственность спорного земельного участка, поскольку в его границах расположен объект недвижимости, принадлежащий истцу, а также часть объекта недвижимого имущества, принадлежность которого заявителем не подтверждена.

Судом также установлено, что по протесту прокурора г. Алушты Республики Крым главой администрации г. Алушты Республики Крым указанное выше постановление администрации города Алушты Республики Крым от 1 февраля 2022 г. отменено постановлением от 31 марта 2022 г.

При рассмотрении дела определением суда первой инстанции от 29 июня 2023 г. назначена комплексная судебная строительно-техническая и

землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено АНО «Институт учёта и судебной экспертизы».

Из заключения эксперта АНО «Институт учёта и судебной экспертизы» от 15 ноября 2023 г. следует, что строение № 6Б [REDACTED] соответствует требованиям строительных норм и правил, расположено в границах исследуемого земельного участка, находится в хорошем техническом состоянии, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, а также не препятствует в пользовании своим имуществом третьим лицам на смежных земельных участках, в том числе не нарушает охраняемые законом интересы третьих лиц.

Расположение объекта капитального строительства – жилого дома № [REDACTED] соответствует виду разрешённого использования исследуемого земельного участка – для индивидуального жилищного строительства, что также удовлетворяет требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объёме, что и прежний их собственник.

В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности, на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло со дня введения в действие Земельного кодекса.

Для Республики Крым аналогичная норма предусмотрена Законом Республики Крым от 15 января 2015 г. № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений».

Согласно пункту 7 статьи 18 названного выше закона гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до 18 марта 2014 г., либо после указанной даты при

условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до указанной даты.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции, сославшись на указанные нормы права, положив в основу решения названное выше заключение эксперта и установив, что право собственности на жилой дом возникло у Солдатенкова А.Д. до 18 марта 2014 г., признал за истцом право собственности на спорный земельный участок, на котором расположен этот жилой дом.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции указал, что судом первой инстанции не учтён факт нахождения на испрашиваемом истцом земельном участке двух объектов недвижимости, которые представляют собой дома блокированной застройки, одна часть из которых на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] не находится, а также имеется спор о признании построек самовольными, в связи с чем оснований для признания за истцом права собственности на этот земельный участок в настоящее время не имеется, а данные исковые требования являются преждевременными.

С такими выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, иск обоснован тем, что с 3 марта 2014 г. Солдатенков А.Д. является собственником жилого дома общей площадью 818,3 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], в связи с чем в силу названных выше положений закона он вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], предоставленный ему по договору аренды от 28 октября 2016 г., на котором расположен данный жилой дом.

Данное обстоятельство подтверждается, в частности, вступившими в силу судебными постановлениями по административным делам о признании незаконными отказов администрации предоставить истцу спорный земельный участок в собственность бесплатно, а также отменой аналогичного постановления администрации по протесту прокурора.

Тот факт, что указанный выше дом находится в границах спорного земельного участка установлен при рассмотрении данного дела в суде первой инстанции и подтверждён заключением эксперта АНО «Институт учёта и судебной экспертизы» от 15 ноября 2023 г.

Выводы суда первой инстанции соответствуют установленным обстоятельствам дела и приведённым выше нормам материального права.

Нахождение на спорном участке жилого дома, право собственности на который у истца возникло до 18 марта 2014 г., является достаточным основанием для приобретения им в собственность этого участка.

Наличие же на данном участке и иных строений, в том числе по поводу которых возник спор о признании их самовольными, само по себе препятствием

для приобретения в собственность этого участка не является, а приобретение земельного участка в собственность в свою очередь, не препятствует разрешению спора о признании самовольными построек, возведённых без получения на это необходимых разрешений и согласований и/или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Между тем, суд апелляционной инстанции отменил правильное по существу решение суда и, не опровергнув установленные судом первой инстанции обстоятельства, без каких-либо правовых оснований принял противоположное решение по делу.

Таким образом, судом апелляционной инстанции при постановлении судебного акта неправильно применены нормы права, не соблюдены требования о законности и обоснованности судебного постановления, что не было исправлено кассационным судом общей юрисдикции.

Принимая во внимание, что все необходимые обстоятельства дела судом первой инстанции установлены, нормы материального права применены правильно и не допущено каких-либо существенных нарушений норм процессуального права, а судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции допущена ошибка в применении норм права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное и кассационное определения по настоящему делу подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 27 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 февраля 2025 г. отменить, оставить в силе решение Алуштинского городского суда Республики Крым от 29 декабря 2023 г.

Председательствующий,

Судьи