



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 66-КАД25-5-К8

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

10 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.
судей Капкаева Д.В. и Першутова А.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Потапова Павла Викторовича на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г. по административному делу № 2а-5233/2024

по административному исковому заявлению Потапова П.В. к администрации города Иркутска, Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска о признании незаконным отказа в согласовании схемы расположения земельного участка и предоставлении участка в собственность.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Першутова А.Г., представителя администрации города Иркутска и Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска Джаман А.Д., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, в отсутствие извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства Потапова П.В. и представителя заинтересованного лица гаражно-строительного кооператива № 2, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Потапов П.В. обратился в суд с административным исковым заявлением к администрации города Иркутска, Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска (далее – КУМИ г. Иркутска) о признании незаконным отказа КУМИ г. Иркутска от 31 мая 2024 г.

№ 505-71-3421/2024 в предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка площадью 38 кв. м для размещения гаража по адресу: г. [REDACTED], гаражно-строительный кооператив № 2, гараж № 11, и в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, об обязанности устранить допущенные нарушения прав и охраняемых законом интересов.

Решением Свердловского районного суда города Иркутска от 6 ноября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Иркутского областного суда от 12 февраля 2025 г., административное исковое заявление удовлетворено, признан незаконным отказ КУМИ г. Иркутска в предварительном согласовании схемы расположения земельного участка и предоставлении в собственность земельного участка; на КУМИ г. Иркутска возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Потапова П.В. о согласовании схемы расположения земельного участка и предоставлении земельного участка в собственность.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение отменены, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении административного искового заявления.

В кассационной жалобе Потапов П.В. просит отменить кассационное определение судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г., оставив в силе решение суда первой инстанции и апелляционное определение, ссылаясь на допущенные судом кассационной инстанции нарушения при применении норм материального права и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 24 ноября 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

В письменных возражениях на кассационную жалобу КУМИ г. Иркутска просит в ее удовлетворении отказать, считая, что судом кассационной инстанции правильно применены нормы материального и процессуального права.

Согласно части 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и

законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражения на нее, изложенные в отзыве КУМИ г. Иркутска, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

Как следует из материалов административного дела, Потапов П.В. с 5 октября 1995 г. является членом гаражно-строительного кооператива № 2.

Административному истцу на праве собственности принадлежит гараж с кадастровым номером [REDACTED], 1973 года постройки (2-этажный), общей площадью 54 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] гаражно-строительный кооператив № 2, гараж № 11 (право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 2 марта 2010 г.).

Потапов П.В. обратился в КУМИ г. Иркутска с заявлением о предварительном согласовании предоставления ему в собственность бесплатно земельного участка площадью 38 кв. м для хранения автотранспорта, приложив к заявлению схему расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане территории.

Решением КУМИ г. Иркутска от 31 мая 2024 г. № 505-71-3421/24 в удовлетворении данного заявления отказано, поскольку в соответствии с проектом планировки территории планировочного элемента С-03-18, утвержденным постановлением администрации города Иркутска от 4 сентября 2017 г. № 031-06-863/7 (в редакции постановления администрации г. Иркутска от 29 августа 2022 г. № 031-06-623/22) (далее – проект планировки от 4 сентября 2017 г.), испрашиваемый земельный участок расположен в границах зоны планируемого размещения объекта местного значения с условным номером ЗРЗ (объект – общеобразовательная организация, параметры – на 1275 мест, площадь – 29 422 кв. м). Потапову П.В. разъяснено право на обращение в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о предварительном согласовании предоставления испрашиваемого земельного участка без проведения торгов на основании договора аренды.

Удовлетворяя требования административного истца, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что административный истец является членом гаражно-строительного кооператива № 2 с 1995 года, использует земельный участок под возведенным в 1973 году гаражом, находящимся в его собственности, при этом на дату обращения административного истца в КУМИ г. Иркутска по вопросу предварительного согласования предоставления в собственность земельного участка проект межевания территории планировочного элемента С-03-18 не разработан и не утвержден.

Отменяя судебные акты и отказывая в удовлетворении административных исковых требований, судебная коллегия по административным делам Восьмого

кассационного суда общей юрисдикции признала, что оспариваемое решение не противоречит нормативным правовым актам, регулирующим возникшие правоотношения, поскольку испрашиваемый земельный участок расположен в границе зоны планируемого размещения объекта местного значения, определенной проектом планировки от 4 сентября 2017 г., в связи с чем не может быть предоставлен в собственность административного истца.

Между тем судом кассационной инстанции не учтено следующее.

Федеральным законом от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ) в Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ) введена статья 3⁷, пункт 1 которой предусматривает, что предоставление гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения гаражей осуществляется в порядке, установленном главой V¹ Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных данной статьей Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ.

Согласно пункту 2 статьи 3⁷ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ до 1 сентября 2026 г. гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в случае, если земельный участок образован из земельного участка, предоставленного или выделенного иным способом гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для размещения гаражей, либо право на использование такого земельного участка возникло у таких кооператива либо организации по иным основаниям, в том числе предусмотренным настоящей статьей, и гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены соответствующему гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Образование земельного участка, на котором расположен гараж, отвечающий требованиям пункта 2 статьи 3⁷ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ, из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случае, если отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование такого земельного участка, либо утвержденный проект межевания территории не

предусматривает образование такого земельного участка (пункт 3¹ статьи 3⁷ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ).

Принадлежащий Потапову П.В. на праве собственности гараж с кадастровым номером [REDACTED] был возведен в 1973 году, то есть до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Гаражному кооперативу № 2, как установили суды, земельный участок для строительства гаражей отводился на основании решений исполнительного комитета Иркутского городского Совета депутатов трудящихся от 24 сентября 1973 г. № 488 и от 10 июня 1974 г. № 343, следовательно, на возникшие правоотношения распространяются положения статьи 3⁷ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ, определяющей, что такой земельный участок административный истец по общему правилу вправе получить в собственность бесплатно.

В случае, если земельные участки, указанные в статье 3⁷ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ, являются ограниченными в обороте, такие земельные участки по правилам настоящей статьи подлежат предоставлению гражданам в аренду с установлением арендной платы в размере не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок (пункт 19 статьи 3⁷ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ).

Перечень земельных участков, ограниченных в обороте, приведен в пункте 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Между тем к числу таких объектов определенный проектом планировки от 4 сентября 2017 г. объект – общеобразовательная организация, параметры – на 1275 мест, площадь – 29 422 кв. м, отнесен быть не может.

Красные линии в пределах территории, где расположен гараж административного истца, были установлены постановлением администрации города Иркутска от 24 сентября 2024 г. № 031-06-635/24 «О внесении изменений в постановление администрации города Иркутска от 4 сентября 2017 года № 031-06-863/7», то есть после принятия КУМИ г. Иркутска оспариваемого в рамках настоящего административного дела решения от 31 мая 2024 г. № 505-71-3421/24.

В соответствии с пунктом 20 статьи 3⁷ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ гражданин вправе приобрести в порядке, предусмотренном статьей 39²⁰ 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), 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.

Поскольку на момент рассмотрения заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность испрашиваемый земельный участок не был ограничен в обороте либо отнесен к территориям общего пользования, которые не подлежат приватизации, Потапов П.В. имеет исключительное право на приобретение в собственность объекта недвижимости в силу статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с допущенным судом кассационной инстанции существенным нарушением норм материального права, повлиявшим на исход дела, обжалуемое определение подлежит отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции и апелляционного определения.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

кассационное определение судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г. по административному делу № 2а-5233/2024 отменить.

Оставить в силе решение Свердловского районного суда города Иркутска от 6 ноября 2024 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Иркутского областного суда от 12 февраля 2025 г. по тому же административному делу.

Председательствующий

Судьи