



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ25-76-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бурцевой Валентины Викторовны к комитету по управлению имуществом администрации города Шахты Ростовской области о признании договора аренды земельного участка недействительным в части

по кассационной жалобе Бурцевой Валентины Викторовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 13 января 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 апреля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Бурцева В.В. обратилась в суд с иском к комитету по управлению имуществом администрации города Шахты Ростовской области (далее – Комитет) о признании недействительным (ничтожным) пункта 8.4 договора аренды от 21 мая 2024 г. № 9953, заключенного сторонами в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] с видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка» (далее – договор аренды).

В обоснование требований Бурцева В.В. указала, что названным пунктом договора в редакции протокола разногласий от 3 июня 2024 г. предусмотрено внесение арендатором платы за фактическое пользование земельным участком с 21 мая 2021 г. по дату подписания акта приема-передачи, что, по мнению истца, противоречит закону, поскольку до постановления 6 марта 2024 г. на кадастровый учет земельного участка, он относился к многоквартирному жилому дому и Комитет (арендодатель) не вправе взимать плату за пользование им.

Решением Шахтинского городского суда Ростовской области от 3 октября 2024 г. исковые требования Бурцевой В.В. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 13 января 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 апреля 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Бурцевой В.В. ставится вопрос об отмене обжалуемых по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 28 октября 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 кассационной жалобы и отзыва на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, с 15 января 2002 г. на основании договора приватизации Бурцева В.В. являлась собственником квартиры ■, расположенной в многоквартирном жилом доме ■ по адресу: ■, состоящем из двух квартир (далее – многоквартирный дом).

10 ноября 2023 г. собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме принято решение о приобретении земельного участка под домом в собственность, а также об обращении в ФПК Росреестра по Ростовской области по вопросу об изменении вида и наименования квартир на «жилой дом блокированной застройки», о присвоении нового адреса.

17 ноября 2023 г. внесены изменения в Единый государственный реестр недвижимости и указано, что объект недвижимости по вышеуказанному адресу является самостоятельным зданием с назначением – «жилой дом», вид разрешенного использования – «дом блокированной застройки».

15 января 2024 г. постановлением администрации г. Шахты Ростовской области от 15 января 2024 г. № 65 утверждена схема расположения земельного участка площадью 531 кв. м с адресным ориентиром: ■, ■, ■, установлен вид разрешенного использования – «блокированная жилая застройка», а также предварительно согласовано предоставление данного земельного участка Бурцевой В.В.

28 февраля 2024 г. проведено межевание земельного участка и подготовлен межевой план в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: ■, ■.

6 марта 2024 г. земельный участок с кадастровым номером ■ площадью 531 кв. м поставлен на кадастровый учет с видом разрешенного использования – «блокированная жилая застройка».

21 мая 2024 г. между Комитетом и Бурцевой В.В. заключен договор аренды указанного земельного участка и подписан акт приема–передачи.

Пунктом 8.4 договора аренды в редакции протокола разногласий от 3 июня 2024 г. предусмотрено, что стороны пришли к соглашению о внесении

арендатором платы за фактическое пользование земельным участком с 21 мая 2021 г. по дату подписания акта приема-передачи.

6 августа 2024 г. Бурцева В.В. обратилась в Комитет с требованием об изменении договора аренды в части данного пункта.

Комитет в удовлетворении этого требования отказал.

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что до 17 ноября 2023 г. спорный земельный участок принадлежал на праве собственности собственникам квартир в многоквартирном доме, в связи с чем у Комитета отсутствовали какие-либо права на данный земельный участок, в том числе право на взимание платы за пользование им.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из того, что до постановки земельного участка на кадастровый учет права на него сохраняются за публично-правовым образованием, которому он принадлежит и, учитывая принцип платности пользования землей, посчитал правомерным взимание Комитетом платы за фактическое пользование земельным участком.

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

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

Статьей 289 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290).

В силу пункта 1 статьи 290 названного кодекса собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в пункте 2 статьи 287⁶ Гражданского кодекса Российской Федерации

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относится к их общему имуществу многоквартирного дома. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Конституционный Суд Российской Федерации, основываясь на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации), в постановлении от 28 мая 2010 г. № 12-П указал, что федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в таких домах установил в Жилищном кодексе Российской Федерации общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации), а в Федеральном законе от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) – специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который на нем расположен (статья 16 данного федерального закона).

В соответствии с частью 2 статьи 16 Вводного закона земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (часть 3).

Образование указанного в части 3 названной статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях

образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законом, проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета (часть 4).

Более того, частью 4¹ этой же статьи предусмотрено, что образование такого земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.

Из приведенных норм, а также разъяснений, изложенных в пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что если земельный участок под многоквартирным домом не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, эта земля находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу положений статей 304 –305 Гражданского кодекса Российской Федерации имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Частью 4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации запрещены выдел в натуре и отчуждение доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершение иных действий, влекущих передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме.

Таким образом, собственнику помещения в многоквартирном доме принадлежит безусловное и неотчуждаемое право на пользование общим имуществом многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

При этом какие-либо способы ограничения или лишения собственника помещения в многоквартирном доме такого права действующим законодательством не предусмотрены.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений и органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания.

Таким образом, сохранение земельного участка под многоквартирным домом в собственности публично-правового образования в виду неисполнения им своей обязанности по формированию и постановке его на государственный кадастровый учет влечет в силу закона в отношении такого земельного участка обязанность публично-правового образования по осуществлению указанных действий и не дает ему права на взимание с собственников помещений в многоквартирном доме платы за пользование земельным участком, необходимым для эксплуатации расположенного на нем многоквартирного дома.

Приведенные выше нормы права и их разъяснения не были учтены судом апелляционной инстанции.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки суда апелляционной инстанции не исправил.

Допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения являются существенными, поскольку привели к неправильному разрешению спора, и они не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 13 января 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 апреля 2025 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 13 января 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 апреля 2025 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

