



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КАД25-14-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

10 декабря 2025 г.

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

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Павлова Сергея Александровича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 22 апреля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 ноября 2024 г. по материалам административного дела № 2-4545/2023 по административному исковому заявлению Павлова С.А. о признании незаконным решения администрации Ленинского городского округа Московской области об отказе в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка и о возложении на административного ответчика обязанности совершить определенные действия.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., пояснения представителя административного истца по доверенности Обухова Г.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также возражения представителя администрации Ленинского городского округа Московской области по доверенности Мироновой А.И.,

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Павлов С.А. с 2009 года является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 389 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], участок № [REDACTED]. Указанный земельный участок является смежным с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1000 кв. м, принадлежащим административному истцу на праве собственности, на котором расположен индивидуальный жилой дом для постоянного проживания истца и его семьи.

В октябре 2022 года Павлов С.А. обратился в администрацию Ленинского городского округа Московской области (далее – Администрация) с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в собственность за плату без проведения торгов, поскольку на этом земельном участке истцом в 2022 году возведено нежилое здание (хозблок) общей площадью 5,1 кв. м. Хозблок поставлен на государственный кадастровый учет 8 сентября 2022 г. с присвоением кадастрового номера [REDACTED] и одновременным осуществлением государственной регистрации права собственности на него.

Решением Администрации от 2 ноября 2022 г. в предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка отказано в связи с недостижением цели, для которой он предоставлялся.

Не согласившись с указанным решением Администрации, Павлов С.А. обратился в суд с административным исковым заявлением о признании его незаконным с возложением на административного ответчика обязанности предоставить указанный земельный участок в собственность без проведения торгов на основании поданного заявления и представленных документов.

Решением Видновского городского суда Московской области от 16 мая 2023 г. административный иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 22 апреля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении административного иска.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 ноября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

Павлов С.А. обратился в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального права, просит отменить принятые ими судебные акты, оставив без изменения решение суда первой инстанции. В обоснование доводов кассационной жалобы указывает, что у него имеется исключительное право на приобретение испрашиваемого земельного участка в собственность без проведения торгов, поскольку он является собственником расположенного на данном земельном участке объекта недвижимости – хозблока. При этом каких-либо нарушений земельного законодательства при использовании данного земельного участка им допущено не было, а цель, для которой предоставлялся участок, им достигнута.

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.

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.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что таких оснований не имеется.

Подпунктом 1 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, в том числе в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 35 ЗК РФ собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет

преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 39³ ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39²⁰ данного кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39²⁰ ЗК РФ, если иное не установлено указанной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

По смыслу указанных норм, подлежащих применению с учетом общих положений земельного законодательства, обязывающих собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статья 42 ЗК РФ), возникновение исключительного права на приобретение земельного участка без проведения торгов зависит от достижения той цели, для которой он предоставлялся лицу.

В соответствии с пунктом 2 статьи 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» на приусадебном земельном участке допускается возведение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Установленный Классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № ПИ/0412, вид разрешенного использования земельных участков «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2) предусматривает возможность размещения жилого дома, производства сельскохозяйственной продукции, размещения гаража и иных вспомогательных сооружений, содержания сельскохозяйственных животных.

В силу части 10 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к

зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Также постановлением Правительством Российской Федерации от 4 мая 2023 г. № 703 утверждены критерии отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, согласно которым строения и сооружения являются строениями и сооружениями вспомогательного использования в случае, когда такие объекты располагаются на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), либо для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором постройка, сооружение созданы (создаются), при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров.

Таким образом, к числу объектов вспомогательного использования относятся здания, строения, сооружения, которые в том числе могут быть расположены на приусадебном участке, предназначены для обслуживания другого (главного) объекта строительства и (или) удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд и не являются жилыми домами.

Право гражданина, являющегося арендатором приусадебного земельного участка, самостоятельно определить очередность возведения указанных объектов и принять решение об их создании до начала строительства жилого дома не исключает правила о возможности приобретения такого участка в собственность путем выкупа на возмездной основе только после окончания строительства основного объекта.

Поскольку возведенный административным истцом на земельном участке, переданном ему в аренду для ведения личного подсобного хозяйства, объект недвижимости (хозблок) имеет вспомогательное значение, то его строительство, в том числе и факт государственной регистрации права собственности на него, не влечет возникновения права на приобретение в собственность земельного участка на основании приведенных норм земельного законодательства в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 39²⁰ ЗК РФ, в

связи с чем не имеется правовых оснований для признания решения Администрации незаконным.

С учетом изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает апелляционное и кассационное определения подлежащими оставлению в силе, а кассационную жалобу Павлова С.А. подлежащей оставлению без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 22 апреля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 ноября 2024 г. оставить без изменения, а кассационную жалобу Павлова Сергея Александровича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

