



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 51-КАД25-4-К8

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

28 января 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.Н., Капкаева Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Левиной Анастасии Федоровны на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2025 г. по делу № 2а-174/2025 по административному иску Левиной Анастасии Федоровны к администрации Павловского района Алтайского края о признании незаконным отказа в утверждении схемы расположения земельного участка и предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов, возложении обязанности.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., пояснения представителя административного истца Шафигуллина Л.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Левина А.Ф. обратилась в суд с административным иском к администрации Павловского района Алтайского края о признании незаконным отказа в утверждении схемы расположения земельного участка и предоставлении его в аренду без проведения торгов для завершения строительства жилого дома.

Решением Павловского районного суда Алтайского края от 10 марта 2025 г., оставленным без изменения апелляционным

определением судебной коллегии по административным делам Алтайского краевого суда от 10 июня 2025 г., административный иск удовлетворен.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2025 г. судебные акты судов первой и апелляционной инстанций отменены, принято новое решение об отказе в удовлетворении административного иска.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Левина А.Ф. просит передать кассационную жалобу для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции и отменить кассационное определение, как принятое с нарушением норм материального и процессуального права.

Как установлено судами и следует из материалов административного дела, постановлением администрации Павлозаводского сельсовета Павловского района Алтайского края от 25 апреля 2002 г. Левиной А.Ф. предоставлен в аренду земельный участок площадью 1500 кв. м под строительство жилого дома из земель пос. [REDACTED].

На основании указанного постановления между Левиной А.Ф. и комитетом строительства и архитектуры администрации пос. [REDACTED] 25 апреля 2002 г. заключен типовый договор о возведении на отведенном земельном участке индивидуального жилого дома.

Постановлением администрации Павлозаводского сельсовета от 20 сентября 2024 г. № 82 земельному участку и незавершенному строительством жилому дому присвоен адрес: [REDACTED].

Согласно выписке из технического паспорта на домовладение от 14 октября 2024 г. по указанному адресу возведен объект незавершенного строительства – дом из пенобетонных блоков площадью 200,6 кв. м.

Левина А.Ф. обратилась в администрацию Павловского района Алтайского края с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, о постановке земельного участка на кадастровый учет и предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для завершения строительства жилого дома.

По результатам рассмотрения заявления администрацией Павловского района Алтайского края решением от 9 января 2025 г. отказано в предоставлении испрашиваемого земельного участка в аренду без проведения торгов для завершения строительства с указанием на отсутствие зарегистрированного права собственности на объект незавершенного строительства. В утверждении схемы расположения земельного участка

также отказано, поскольку на земельном участке расположен объект капитального строительства.

Не согласившись с данным решением, Левина А.Ф. обратилась в суд с настоящим административным иском.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, указал на наличие у Левиной А.Ф. законных оснований для приобретения земельного участка в аренду на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона 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). Суд отметил, что расположение на испрашиваемом земельном участке объекта капитального строительства не может являться основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, поскольку объект возведен Левиной А.Ф. и иному лицу не принадлежит.

Отменяя принятые по делу судебные акты, суд кассационной инстанции пришел к выводу о законности оспариваемого отказа администрации Павловского района Алтайского края ввиду отсутствия регистрации права собственности на объект незавершенного строительства и договора аренды земельного участка, что не соответствует подпункту 10 пункта 2, пункту 5 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации, пункту 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ.

Между тем судом кассационной инстанции не учтено следующее.

В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшей в период принятия постановления администрации Павловского района Алтайского края от 25 апреля 2002 г.) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию с предварительным согласованием места размещения объекта либо без предварительного согласования места размещения объекта. Предварительное согласование места размещения объекта не производится в том числе в случае предоставления земельного участка гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 1 марта 2015 г. регулируется главой V¹ Земельного кодекса Российской Федерации, а также статьей 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ.

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 данной статьи.

Согласно подпункту 2 пункта 5 указанной статьи предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 названного выше пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с данным подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Таким образом, в 2002 году Левина А.Ф. приобрела право пользования земельным участком для строительства жилого дома, процедура предоставления которого в тот момент не предполагала предварительного согласования места размещения объекта, включающего проведение работ по формированию земельного участка и его государственный кадастровый учет.

На основании постановления администрации Павловского района Алтайского края, договора о возведении объекта недвижимости и разрешительной документации административный истец с членами семьи за счет собственных денежных средств осуществляла строительство жилого дома на отведенном земельном участке, о чем в том числе свидетельствовали собственники смежных земельных участков. Согласно справкам ППК «Роскадастр» объект незавершенного строительства со степенью

готовности 82% соответствует требованиям противопожарной безопасности, градостроительным нормам и пригоден для эксплуатации.

В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 г. или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 г. в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39¹⁴ - 39¹⁷ Земельного кодекса Российской Федерации. Положения данного пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с этим пунктом.

Земельный участок предоставлен Левиной А.Ф. в 2002 году на основании действующего до настоящего времени постановления администрации Павловского района Алтайского края и ранее для завершения строительства предыдущим собственникам не предоставлялся.

Само по себе отсутствие надлежаще оформленного ранее договора аренды не может являться препятствием для удовлетворения заявления Левиной А.Ф., добросовестно полагавшейся на постановление администрации Павловского района Алтайского края как на разрешительный документ, допускающий строительство жилого дома на отведенном земельном участке. Орган местного самоуправления в рамках предоставленных ему законодательством полномочий соответствующие меры: понуждение Левиной А.Ф. к заключению договора аренды, отмена постановления о предоставлении земельного участка и его изъятие, а также снос объекта незавершенного строительства - не предпринимал.

С учетом обстоятельств дела отказ в удовлетворении административного иска создает неопределенность судьбы испрашиваемого земельного участка и влечет риски для имущественных прав административного истца и членов ее многодетной семьи, что не согласуется с требованиями поддержания стабильности гражданских правоотношений.

При изложенных обстоятельствах суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о наличии у административного истца права на приобретение земельного участка в аренду в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ.

Вывод суда о незаконности отказа администрации Павловского района Алтайского края в утверждении схемы расположения земельного участка является правомерным, поскольку предусмотренные пунктом 16 статьи 11¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации основания отсутствуют.

С учетом 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 20 августа 2025 г. отменить, решение Павловского районного суда Алтайского края от 10 марта 2025 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Алтайского/краевого суда от 10 июня 2025 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи