



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ25-61-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бармина Александра Александровича и Барминой Екатерины Александровны к администрации городского округа Красногорск и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о признании права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Бармина Александра Александровича и Барминой Екатерины Александровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 7 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

**установила:**

Бармин А.А. и Бармина Е.А. обратились в суд с иском к администрации городского округа Красногорск и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о признании права собственности на земельный участок.

Решением Красногорского городского суда Московской области от 24 января 2024 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 7 августа 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Бармин А.А. и Бармина Е.А. просят отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2025 г. отказано в передаче кассационной жалобы Бармина А.А. и Барминой Е.А. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 августа 2025 г. Бармину А.А. и Барминой Е.А. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 24 декабря 2025 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2025 г. отменено, кассационная жалоба Бармина А.А. и Барминой Е.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 37 786 кв.м, принадлежащем застройщику ООО «Восход Девелопмент Красногорск» на праве собственности (государственная регистрация от 31 мая

2012 г. № 50-50-11/057/2012-179), осуществлялось строительство жилого дома блокированной застройки.

На основании договора об участии в долевом строительстве объекта недвижимости от 2 декабря 2013 г. № 118-11-2013, заключенного между Некипеловой Е.А. (участник долевого строительства) и ООО «Восход Девелопмент Красногорск» (застройщик), последний обязался передать в собственность отдельную квартиру № [REDACTED] в двухэтажном десятисекционном жилом доме блокированной застройки.

На основании разрешения от 11 июля 2014 г. № RU50505000-37, выданного администрацией Красногорского муниципального района Московской области, в эксплуатацию введен блокированный жилой дом № [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

Из имеющихся сведений о характеристиках объекта недвижимости от 18 июля 2024 г. следует, что объект с кадастровым номером [REDACTED] является жилым домом блокированной застройки общей площадью 1 560,8 кв.м., в котором имеется 10 помещений, в том числе с кадастровым номером [REDACTED].

Из представленного паспорта земельного участка от 25 ноября 2014 г. следует, что в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] было образовано 36 новых земельных участков, в том числе с кадастровыми номерами [REDACTED], на которых расположены дома блокированной застройки.

Согласно выписке из ЕГРН от 12 июля 2024 г. жилая квартира с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 148,6 кв.м принадлежит на праве общей совместной собственности Бармину А.А. и Барминой Е.А.

В свою очередь решением Арбитражного суда Московской области от 10 сентября 2015 г. ООО «Восход Девелопмент Красногорск» признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, в отношении него открыто конкурсное производство, определением того же суда от 31 мая 2016 г. конкурсное производство завершено, 26 августа 2016 г. прекращена деятельность юридического лица (выписка из ЕГРЮЛ от 18 декабря 2023 г.), из представленного отчета конкурсного управляющего следует, что земельный участок и дом блокированной застройки не включались в состав конкурсной массы должника.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктами 58 и 62 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», установив, что право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] возникло в силу закона, при этом истцы лишены возможности для регистрации права в связи с ликвидацией ООО «Восход Девелопмент Красногорск», удовлетворил иск.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, руководствовался статьями 1, 35, 59 Земельного кодекса Российской Федерации и сделал вывод, что собственник жилого дома избрал ненадлежащий способ защиты и вправе обратиться с иском о признании права на земельный участок в порядке приобретательной давности.

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

Статьей 5 Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ) статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации дополнена пунктом 40, в силу которого домом блокированной застройки признается жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

В свою очередь согласно части 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

В соответствии с частью 4.1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ в случае, если до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения о блоках в качестве квартир в жилых домах блокированной застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и зарегистрированы права на такие являющиеся блоками квартиры, право общей долевой собственности собственников таких квартир на земельный участок, занятый этим жилым домом блокированной застройки и образованный до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ, возникшее в силу закона в соответствии с жилищным законодательством, сохраняется. В отношении указанного земельного участка может осуществляться раздел, в том числе с учетом особенностей, предусмотренных частью 5 указанной статьи.

В этой связи суд апелляционной инстанции не учел, что здание относится к домам блокированной застройки, право долевой собственности у собственников таких квартир на земельный участок возникло в силу закона.

Таким образом, вывод суда первой инстанции о том, что Бармин А.А. и Бармина Е.А., являясь собственниками одного из блоков жилого дома, обладают правом на земельный участок, который был разделен застройщиком исключительно с целью образования под каждым блоком блокированной застройки, является правомерным.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом (пункт 2 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении спора судом также было установлено, что общество (застройщик) являлось собственником земельного участка, на котором возведена жилая блокированная застройка, тем самым при продаже помещений в жилом доме блокированной застройки застройщик обеспечил раздел исходного участка с формированием земельных участков под каждым жилым домом, права на которые перешли к собственникам строений.

В пункте 58 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» разъяснено, что лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 6 декабря 2001 г. № 255-О отметил, что в силу статьи 19 (часть 1) Конституции Российской Федерации при равных условиях субъекты права должны находиться в равном положении.

Из материалов дела следует, что другие собственники жилых домов блокированной застройки в установленном порядке зарегистрировали право собственности на земельные участки, занятые жилыми домами.

В нарушение конституционного принципа собственники одного жилого помещения поставлены в неравное положение по отношению к таким же собственникам домов, которые зарегистрировали права собственности на земельные участки, принадлежащие застройщику.

Поскольку в данном конкретном случае прежний собственник земельного участка ликвидирован, что создает правовую неопределенность в принадлежности в отношении спорного участка, оснований для отказа в иске не имелось.

Следует признать ошибочным вывод судов апелляционной и кассационной инстанций, что собственники жилых домов блокированной застройки вправе приобрести право на земельный участок в порядке приобретательной давности, поскольку с учетом установленных по делу обстоятельств правила статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации к спорным правоотношениям не применяются.

Таким образом, при разрешении спора по настоящему делу судом первой инстанции установлены все юридически значимые обстоятельства и правильно применены нормы материального права, в то время как судами апелляционной и кассационной инстанций допущена ошибка в толковании и применении норм материального права.

При таких обстоятельствах определения судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 7 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. отменить, решение Красногорского городского суда Московской области от 24 января 2024 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи