



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 14-КГ25-21-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Петрушкина В.А.,  
судей                                      Горшкова В.В., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Скрыпченковой Светланы Владимировны к министерству имущественных и земельных отношений Воронежской области о признании права собственности на гараж, по встречному иску министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области к Скрыпченковой Светлане Владимировне об устранении препятствий в пользовании земельным участком по кассационной жалобе Скрыпченковой Светланы Владимировны на решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 29 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 18 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Скрыпченкова С.В. обратилась в суд с иском к министерству имущественных и земельных отношений Воронежской области о признании права собственности на гараж с погребом, расположенный на дворовой

территории домов [REDACTED] по ул. [REDACTED], указывая, что с 1986 года её отец, а затем и она сама пользовались названным объектом открыто и добросовестно. В настоящее время истец не может оформить правоустанавливающие документы и зарегистрировать своё право собственности на гараж, поскольку архивные документы не сохранились. Права иных лиц на гараж с погребом, как указывала истец, в течение всего срока её владения ими не заявлялись.

Не согласившись с иском, министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области предъявило к Скрыпченковой С.В. встречные требования об устранении препятствий в пользовании земельным участком, не разграниченным по уровню государственной собственности, расположенным по адресу: [REDACTED], на дворовой территории домов [REDACTED], путём сноса указанного выше гаража за счёт Скрыпченковой С.В., полагая, что данный объект недвижимости является самовольной постройкой.

Решением Ленинского районного суда г. Воронежа от 29 ноября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 18 марта 2025 г., в удовлетворении исковых требований Скрыпченковой С.В. отказано, постановлено устранить препятствие в распоряжении министерством имущественных и земельных отношений Воронежской области земельным участком, не разграниченным по уровню государственной собственности, расположенным по адресу: [REDACTED], на дворовой территории домов № [REDACTED] и № [REDACTED], возложив на Скрыпченкову С.В. обязанность самостоятельно и за свой счёт снести гараж с погребом, расположенный на данном земельном участке.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2025 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 22 января 2026 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

В соответствии со ст. 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

При рассмотрении дела судами установлено, что на дворовой территории домов ■ и ■ по ул. ■ находятся хозяйственные деревянные и кирпичные постройки, сараи, отдельно стоящие и сблокированные гаражи, имеющие признаки долгосрочной эксплуатации, одним из которых более пятнадцати лет пользуется Скрыпченкова С.В., о чем указано в акте осмотра администрации г. Воронежа от 12 февраля 2024 г.

В этом же акте отмечено, что земельный участок, на котором расположены постройки, относится к территориальной зоне ЖМ (о) – зона особого регламента многоэтажной жилой застройки, в которой размещение гаражей для собственных нужд является основным видом разрешённого использования.

Факт возведения спорного гаража с погребом подтверждается инвентаризационным планом земельного участка из инвентарного дела № 3341, № 10475 от 1994 года, а также техническим паспортом на гараж, составленным по состоянию на 2023 год.

Данный гараж является объектом капитального строительства.

Обосновывая свое право на признание права собственности на гараж в силу приобретательной давности, Скрыпченкова С.В. в ходе судебного разбирательства поясняла, что её отец Журавлев В.Н. в 1986 году совершил обмен принадлежавшей ему комнаты в коммунальной квартире на квартиру № ■ в д. ■ по ул. ■, принадлежавшую Н ■ В.К.

Одновременно с обменом жилых помещений Журавлев В.Н. приобрел у Н ■ В.К. гараж, по поводу которого возник настоящий спор, по цене 1 600 руб., о чём имеется расписка.

Постановлением главы администрации г. Воронежа от 20 декабря 1993 г. № 869 утверждён перечень объектов для передачи в муниципальную собственность, среди которых жилые дома ■ и ■ по ул. ■ ■ ■, находившиеся на балансе Воронежского акционерного общества открытого типа по выпуску кузнечно-прессового оборудования (ранее – Воронежский завод кузнечно-прессового оборудования им. М.И. Калинина).

Информацией о нахождении на балансе завода им. М.И. Калинина гаражей, расположенных во дворе дома ■, управление жилищных отношений администрации г. Воронежа не располагает.

26 января 2006 г. за Скрыпченковой С.В. и её дочерью Скрыпченковой А.В. зарегистрировано право собственности  $\frac{3}{4}$  и  $\frac{1}{4}$  доли соответственно в праве общей долевой собственности на квартиру № [ ] по адресу: [ ]. Основанием для регистрации права послужил договор на передачу квартиры в собственность от 24 ноября 2005 г., заключённый с комитетом по управлению жилищным фондом департамента муниципальной собственности администрации г. Воронежа.

В договоре на передачу квартиры в собственность упоминаний о спорном гараже не имеется.

Сведения о документах, на основании которых предоставлялся земельный участок для размещения индивидуальных гаражей, отсутствуют.

Земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома [ ] и [ ], поставлены на кадастровый учёт и являются общедомовой собственностью собственников помещений в многоквартирных домах. В то же время земельный участок, занимаемый спорным гаражом, не сформирован, на государственный кадастровый учёт не поставлен и относится к землям, право государственной собственности на которые не разграничено.

Как установил суд на основании заключения эксперта, местоположение спорного гаража соответствует местоположению гаража, отражённому в инвентарном деле № 3341, 3 группа документов, в инвентарном деле № 3341, 1, 3 группы документов, в инвентарном деле № 12552.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований Скрыпченковой С.В., суд счёл, что истцом не предоставлено доказательств того, что земельный участок, на котором находится спорный гараж, сформирован надлежащим образом в порядке, предусмотренном законом, что не позволяет однозначно определить уникальные характеристики земельного участка как объекта земельных отношений. Доказательств того, что гараж введён в эксплуатацию как объект недвижимого имущества, как указал суд, не представлено, равно как документов, подтверждающих предоставление в установленном законом порядке истцу, а также предыдущему пользователю гаражом земельного участка для целей строительства объекта недвижимости на каком-либо праве, как и доказательств оформления истцом данного земельного участка на каком-либо праве.

Учитывая отсутствие у истца права на земельный участок, расположенный на дворовой территории домов [ ] и [ ] по ул. [ ], наличие на нём кирпичного строения (гаража), которым пользуется истец, суд счёл встречные исковые требования министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области о сносе гаража подлежащими удовлетворению.

С такими выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с существенным нарушением норм процессуального права, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений.

Решение суда должно быть законным и обоснованным (ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в п. 3 и п. 2 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов. Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно ч. 4 ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения суда должны быть указаны: фактические и иные обстоятельства дела, установленные судом; выводы суда, вытекающие из установленных им обстоятельств дела, доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения, мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле; законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии решения, и мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Из приведённых положений закона и акта их толкования следует, что для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо

дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства и изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта.

Невозможно постановление законного и обоснованного решения также без оценки всех доводов сторон, в этом случае судебный акт не будет отвечать принципу осуществления правосудия на основе состязательности и равноправия сторон, закреплённому в ст. 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а также требованиям ст. 198 названного кодекса.

До введения в действие Гражданского кодекса Российской Федерации последствия самовольной постройки жилого дома (дачи) или части дома (дачи) регламентировались ст. 109 гл. 11 «Личная собственность» раздела II «Право собственности» Гражданского кодекса РСФСР, утверждённого Верховным Советом РСФСР 11 июня 1964 г.

В связи с введением с 1 января 1995 г. в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации раздел II «Право собственности» указанного выше Гражданского кодекса РСФСР признан утратившим в силу, о чём указано в ст. 1 и 2 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

В ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации законодатель распространил понятие самовольной постройки не только на жилые дома, но и на другие строения, сооружения и иное недвижимое имущество.

Согласно п. 1 ст. 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

В ст. 11 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» закреплено, что действие ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (приобретательная давность) распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 г. и продолжается в момент введения в действие части первой этого кодекса.

При рассмотрении дела Скрыпченкова С.В. указывала, что она не является лицом, осуществившим строительство спорного гаража. Данная постройка приобретена отцом заявителя Журавлевым В.Н. у Н. В.К. в 1986 году. Помимо расписки, подтверждающей это обстоятельство, заявителем представлены фотографии сохранившегося в подъезде алфавитного указателя прежних жильцов, среди которых числится предыдущий владелец квартиры № ■ Н. В.К.

Какие-либо документы Н [REDACTED] В.К. на гараж в деле отсутствуют, однако, как утверждает заявитель, жилые дома по улицам [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], в том числе [REDACTED] и [REDACTED] были подведомственны Воронежскому заводу кузнечно-прессового оборудования им. М.И. Калинина и имели печное отопление, для чего требовались уголь и дрова. Поскольку жилые дома построены без балконов и подвалов, завод им. М.И. Калинина для целей хранения топлива выделял своим сотрудникам земельные участки для сараев и гаражей, а также предоставлял строительные материалы для их строительства. По этой причине постройки имеют общие стены.

По мнению Скрыпченковой С.В., указанные обстоятельства с учётом инвентарных дел, представлявшихся суду, заключения судебной экспертизы, свидетельских показаний и иных имеющихся в материалах дела доказательств позволяли сделать вывод о том, что спорный гараж возведён не позднее 1979 года с разрешения завода им. М.И. Калинина, то есть правомерно.

В настоящее время четыре подобных гаража оформлены в собственность граждан.

Приведенные выше доводы стороны не получили надлежащей правовой оценки судов, как того требует ч. 4 ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе применительно к вопросу о допустимости применения норм о самовольном строительстве при разрешении настоящего спора.

Кроме того, суд, признав постройку самовольной, не указал срок исполнения решения о её сносе, что не соответствует разъяснениям п. 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке».

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и 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:**

решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 29 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 18 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи