



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ25-86-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

31 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Марьина А.Н.,  
Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Волковой Валерии Алексеевны, Волкова Сергея Алексеевича, Волкова Андрея Алексеевича к администрации городского округа Щёлково Московской области об установлении границ земельного участка и признании права собственности на него в порядке приобретательной давности

по кассационной жалобе Волковой Валерии Алексеевны, Волкова Сергея Алексеевича, Волкова Андрея Алексеевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Волкова С.А. – Мерцалова А.С., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Волкова В.А., Волков С.А., Волков А.А. обратились в суд с указанным выше иском к администрации городского округа Щёлково Московской области, ссылаясь на то, что являются правопреемниками Волкова А.И., умершего 12 апреля 2014 г., в фактическом владении которого с 1995 года находился спорный земельный участок, а также Волковой Т.Н. (супруги Волкова А.И.),

умершей 17 апреля 2022 г. Ввиду того, что право собственности правопродешественников истцов не было зарегистрировано в установленном законом порядке, истцы не смогли оформить право собственности на него в порядке наследования, в связи с чем обратились в суд и просили установить границы, площадь земельного участка, признать право собственности на него в порядке приобретательной давности по 1/3 доли за каждым.

Решением Щёлковского городского суда Московской области от 27 марта 2024 г. исковые требования удовлетворены частично, установлены границы и определена площадь земельного участка в соответствии с вариантом № 3 заключения судебной экспертизы, признано за истцами в порядке приобретательной давности право общей долевой собственности на земельный участок по 1/3 доли за каждым.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам от 25 сентября 2024 г. решение Щёлковского городского суда Московской области от 27 марта 2024 г. отменено, по делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 21 ноября 2025 г. заявителям восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 2 марта 2026 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что на основании постановления главы администрации Щёлковского района Московской области от 24 марта 1995 г. № 345/6 «О выдаче свидетельств на право собственности на землю членам АОЗТ «Богослово» выданы свидетельства о праве собственности на землю членам АОЗТ «Богослово» согласно списку, в том числе Колунтаеву А.В.

Согласно копии выписки из протокола № 9 правления АСХО «Богослово» от 25 апреля 1995 г. следует, что Колунтаев А.В. представил в правление заявление о переоформлении садового участка в размере 0,06 га в д. [REDACTED] под ЛЭП на имя родственника – Волкова А.И.

Из представленной в материалы дела выписки из ЕГРН следует, что земельный участок был поставлен на кадастровый учёт в 2006 году с присвоением кадастрового номера [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – личное подсобное хозяйство, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: [REDACTED], в особых отметках правообладателем указан Волков А.И., вид права – индивидуальная собственность, статус записи об объекте недвижимости – объект недвижимости снят с кадастрового учёта 29 июня 2018 г.

Согласно архивной выписке, представленной МКУ ГОЩ «Щёлковский архив», в книге регистрации земельных участков за гражданами, не проживающими на территории земельного участка дер. [REDACTED] (продолжение) дер. [REDACTED] ЖСК «Гребнево-2», за 1993–2001 годы значится Волков А.И., [REDACTED] года рождения, пользование 0,06 га.

Как следует из представленных в материалы дела квитанций, Волков А.И. с 1997 по 2012 годы оплачивал земельный налог.

Из ответа налогового органа на запрос суда также следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] учитывался на лицевом счёте налогоплательщика в качестве объекта налогообложения.

Для определения границ земельного участка судом первой инстанции назначена судебная землеустроительная экспертиза.

Экспертом предложено три варианта определения границ исследуемого земельного участка: вариант № 1 – соответствующий фактическому пользованию, площадью 736 кв.м; вариант № 2 – площадью 600 кв.м, где уменьшение площади произведено за счёт смещения юго-западной границы внутрь участка; вариант № 3 – площадью 600 кв.м, где уменьшение площади произведено за счёт смещения западной границы внутрь земельного участка, к каждому из которых представлены координаты 6 характерных точек границ и дано графическое описание.

Судом первой инстанции назначена дополнительная судебная землеустроительная экспертиза.

По результатам исследования эксперт пришёл к выводу, что границы предоставленного Колунтаеву А.В. земельного участка находились за пределами границ населённого пункта д. [REDACTED] и находились в границах АСХО «Богослово».

Частично удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что спорный земельный участок был выделен Колунтаеву А.В. в установленном законом порядке, при этом с момента предоставления участком на протяжении более 15 лет открыто и добросовестно пользовались Волков А.И. и его супруга

Волкова Т.Н., а впоследствии их правопреемники Волков В.А., Волков С.А. и Волкова В.А., признав за истцами право собственности в порядке приобретательной давности, а также определив площадь и границы земельного участка в соответствии с вариантом № 3 заключения эксперта.

Отменяя решение суда и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции указал на отсутствие доказательств в подтверждение того, что истцы добросовестно, открыто и непрерывно владеют спорным земельным участком как своим собственным в течение продолжительного времени, а также на отсутствие документов у истцов, которые могли бы послужить основанием для регистрации права собственности на спорный земельный участок по указанным ими основаниям.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на отсутствие доказательств того, что спорный земельный участок, на который претендуют истцы, принадлежал на праве частной собственности иным лицам, а следовательно возможность приобретения в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в силу приобретательной давности, законом не допускается.

Одновременно суд апелляционной инстанции сделал вывод, что имеет место неправильно выбранный способ защиты права, поскольку у истцов имеется только право требования признания за ними права собственности в порядке наследования.

Не согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда с выводами суда первой инстанции и в части исчисления срока приобретательной давности, определив этот срок не с момента начала пользования земельным участком правопреемником истцов, а с момента его смерти, с которой прошло лишь 10 лет.

Кассационный суд общей юрисдикции с выводами суда апелляционной инстанции согласился.

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

Согласно пункту 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В силу пункта 3 статьи 218 указанного кодекса в случаях и в порядке, предусмотренных данным кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены данной статьёй, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В пункте 15 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 при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее: давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение признаётся открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества; давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации); владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору.

Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путём признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

Как усматривается из материалов дела, земельный участок изначально предоставлен Колунтаеву А.В., а позже передан Волкову А.И. на основании постановления главы администрации Щёлковского района Московской области, то есть на законных основаниях.

Владение спорным земельным участком с 1995 года Волковым А.И., а позже и его правопреемниками не опровергнуто, владение указанным имуществом осуществлялось открыто, как своим собственным, никакое иное

лицо в течение срока владения не предъявляло своих прав на это имущество и не проявляло к нему интереса.

Судом также установлено, что правопродшественник истцов с 1997 по 2012 года оплачивал налог за земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], а также был указан правообладателем в особых отметках сведений ЕГРН на объект недвижимого имущества.

Отменяя решение суда и отказывая в иске, суд апелляционной инстанции проигнорировал доказательства приобретения имущества и владения им, тем самым нарушив положения статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Выводы суда апелляционной инстанции о нераспространении приобретательской давности на муниципальное имущество не может опровергать добросовестность давностного владельца, ограничение для приобретения земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, по давности владения ставит частных лиц в заведомо невыгодное положение по отношению к публично-правовым образованиям, нарушает принцип равенства субъектов гражданского права и вступает в противоречие со статьями 8 (часть 2) и 19 (часть 1) Конституции Российской Федерации.

Из представленных в материалы дела документов следует, что администрация Щёлковского района Московской области передала Колунтаеву А.В., а впоследствии и Волкову А.И. права в отношении спорного земельного участка, выдав свидетельство о праве собственности, владелец пользовался земельным участком, нес бремя содержания этого имущества.

Исходя из этого, владение Волковым А.И., а в данный момент истцами земельным участком не может рассматриваться как нарушающее права администрации.

Действующее законодательство, предусматривая возможность прекращения права собственности на то или иное имущество путём совершения собственником действий, свидетельствующих об отказе от права собственности на принадлежащее ему имущество, допускает возможность приобретения права собственности на это же имущество иным лицом в силу приобретательной давности.

При таких обстоятельствах для физического лица не должна исключаться возможность приобретения такого имущества по основанию, предусмотренному статьёй 234 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, судом апелляционной инстанции неправильно применён закон относительно исчисления срока владения имуществом для приобретения на него права собственности в силу приобретательной давности.

Согласно пункту 3 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения всё время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Однако указанная правовая норма судом апелляционной инстанции не была применена, срок приобретательной давности определён не с момента начала пользования земельным участком правопродшественником истцов, а с момента его смерти.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки суда апелляционной инстанции не исправил.

Принимая во внимание, что все необходимые обстоятельства дела судом первой инстанции установлены, нормы материального права применены правильно и не допущено каких-либо существенных нарушений норм процессуального права, а судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции допущена ошибка в применении норм права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное и кассационное определения по настоящему делу подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</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 25 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2025 г. отменить, оставить в силе решение Щёлковского городского суда Московской области от 27 марта 2024 г.

Председательствующий

Судьи

