



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 57-КАД26-1-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

8 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.А., Кирейковой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Илясова Игоря Викторовича на решение Старооскольского городского суда Белгородской области от 24 января 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Белгородского областного суда от 22 мая 2025 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г. по административному делу № 2а-652/2025 по административному исковому заявлению Илясова И.В. о признании незаконными решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности в отношении здания (жилого дома), о возложении обязанности осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Илясов И.В. обратился в суд с административным исковым заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области (далее также - Управление Росреестра по Белгородской области) от 2 ноября 2024 г. № КУВД-001/2024-51045096/2 о приостановлении

государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности в отношении здания (жилого дома), расположенного по адресу: [REDACTED]; и решения заседания апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области от 13 декабря 2014 г. № 31/24-14.; о возложении на административного ответчика обязанности осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности в отношении указанного здания (жилого дома).

Решением Старооскольского городского суда Белгородской области от 24 января 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Белгородского областного суда от 22 мая 2025 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Илясов И.В. просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, вынести новый судебный акт об удовлетворении административного искового заявления.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании постановления главы муниципального района «Город Старый Оскол и Старооскольский район» Белгородской области от 21 мая 2007 г. № 2080 Илясову И.В. предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1200 кв. м, отнесенный к категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «для строительства индивидуального жилого дома», расположенный по адресу: [REDACTED].

Администрацией муниципального района «Город Старый Оскол и Старооскольский район» Белгородской области с Илясовым И.В. заключены: договор аренды земельного участка на срок с 21 мая 2007 г. по 21 мая 2010 г. договор аренды земельного участка для завершения строительства индивидуального жилого дома на срок с 30 июня 2016 г. по 30 июня 2019 г. На указанном земельном участке Илясовым И.В. построен жилой дом в соответствии с градостроительным планом земельного участка от 8 декабря 2017 г., разрешением на строительство жилого дома от 27 декабря 2017 г. сроком действия до 27 декабря 2027 г.

На основании заявления департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области 22 февраля 2022 г. запись о государственной регистрации договора аренды земельного участка прекращена.

Илясов И.В. в октябре 2024 г. обратился в Управление Росреестра по Белгородской области с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права собственности в отношении объекта недвижимости - здания (жилого дома), приложив два технических плана здания.

Оспариваемым решением, изложенным в уведомлении от 2 ноября 2024 г., государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав приостановлены до 3 февраля 2025 г. по основаниям, предусмотренным пунктом 5 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее также - Закон № 218-ФЗ), в связи с непредоставлением правоустанавливающих документов на земельный участок, запись о зарегистрированном договоре аренды имеет статус «погашенная». Также орган регистрации прав указал, что заочным решением Старооскольского городского суда Белгородской области от 7 октября 2022 г. по гражданскому делу № 2 - 3399/2022 удовлетворены требования органа местного самоуправления о возложении на Илясова И.В. обязанности освободить земельный участок путем демонтажа расположенных на земельном участке объектов недвижимости, привести земельный участок в надлежащее состояние и вернуть администрации по акту приема-передачи.

Кроме того, согласно акту обследования земельного участка от 14 декабря 2021 г., подготовленного специалистами муниципального земельного контроля управления земельными ресурсами департамента, на земельном участке на дату обследования расположен только фундамент.

Решением заседания апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области от 13 декабря 2014 г. № 31/24-14 рассмотрено заявление Илясова И.В. об обжаловании уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав; оспариваемое уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации признано законным и обоснованным, а заявление Илясова И.В. отклонено.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что указанные в решении о приостановлении обстоятельства свидетельствуют о наличии объективных препятствий для проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на здание.

В кассационной жалобе Илясов И.В. отмечает, что оспариваемое решение и обжалуемые судебные акты, с его точки зрения, вынесены с нарушением норм материального и процессуального прав.

В соответствии с частью 2 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляются также в случае, если на момент государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение истек срок действия договора аренды земельного участка, предоставленного для цели строительства указанных объектов недвижимости, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком, при этом на момент ввода в эксплуатацию названных объектов недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

Согласно части 10 поименованной статьи Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких зданиях, сооружениях), для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута. Представление правоустанавливающего документа на земельный участок для осуществления в соответствии с данной частью государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав не требуется в случае, если право на такой земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», истечение срока действия договора аренды земельного участка не препятствует государственной регистрации права собственности на созданный в период действия договора аренды объект незавершенного строительства.

В абзаце втором пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» разъяснено, что до 1 марта 2031 г. возведение (создание) таких объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51¹ ГрК РФ, и регистрация на них права собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной

правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок являются законными действиями застройщика (часть 11 статьи 24, часть 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, истечение срока действия договора аренды земельного участка, предназначенного, в частности, для индивидуального жилищного строительства, не препятствует осуществлению кадастрового учета и регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, созданного на земельном участке в период действия такого договора. В данном случае юридическое значение для правильного рассмотрения и разрешения настоящего дела имеет момент возведения здания (жилого дома) - в период действия договора аренды или за его пределами.

Суды указали на отсутствие доказательств завершения строительства жилого дома в период действия договора аренды - до 30 июня 2019 г.

Между тем судами не принято во внимание, что заочное решение Старооскольского городского суда Белгородской области от 7 октября 2022 г. по гражданскому делу № 2-3399/2022, которым удовлетворены требования органа местного самоуправления о возложении на Илясова И.В. обязанности освободить земельный участок, отменено определением того же суда от 17 декабря 2024 г. На момент вынесения апелляционного определения от 22 мая 2025 г. вступило в законную силу решение Старооскольского городского суда Белгородской области от 9 января 2025 г. по указанному выше гражданскому делу, которым отказано в удовлетворении требований органа местного самоуправления о возложении на Илясова И.В. обязанности освободить земельный участок.

В ходе рассмотрения указанного гражданского дела суд установил, что по состоянию на дату обследования земельного участка специалистами департамента (31 января 2022 г.) на участке имелся объект недвижимости, строительство которого завершено, что подтверждается представленным в дело техническим планом на жилой дом, с указанием года возведения дома - 2017 г., составленный 27 июня 2019 г., т.е. до истечения срока действия договора аренды - 30 июня 2019 г., а также заключением кадастрового инженера, подготовившего технический план в отношении жилого дома, строительство которого завершено в 2017 году. Земельный участок с видом разрешенного использования «для строительства индивидуального жилого дома» освоен Илясовым И.В. по его целевому назначению - посредством возведения на участке жилого дома (в котором он проживает), оформления технического плана здания, что свидетельствует о достижении цели предоставления участка.

Данные обстоятельства в силу части 2 статьи 64 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации имеют для разрешения настоящего административного дела преюдициальное значение, что судами не учтено.

Кроме того, в материалах административного дела имеются доказательства, подтверждающие создание объекта недвижимости (жилого дома) в период действия договора аренды земельного участка, в том числе

декларация об объекте от 27 июня 2019 г., технические планы на жилой дом от 27 июня 2019 г. и от 11 октября 2024 г., что свидетельствует об отсутствии препятствий для проведения государственной регистрации права собственности и государственного кадастрового учета на здание.

При проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор не должен ограничиваться только фактом отсутствия прав заявителя на земельный участок на дату обращения с таким заявлением в регистрирующий орган. С учетом того, что строительство жилого дома осуществлено в период срока действия договора аренды земельного участка, то как регистрирующим органом, так и судами необоснованно не применены нормы части 2 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Поскольку допущенные судами существенные нарушения норм материального права повлияли на исход административного дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Илясова И.В., обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а административное исковое заявление - удовлетворению.

С учетом изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

решение Старооскольского городского суда Белгородской области от 24 января 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Белгородского областного суда от 22 мая 2025 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г. отменить, принять по делу новое решение.

Признать незаконными уведомление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от 2 ноября 2024 г. № КУВД-001/2024-51045096/2 и решение заседания апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области от 13 декабря 2014 г. № 31/24-14.

Возложить на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области обязанность повторно рассмотреть заявление Илясова И.В. от 17 октября 2024 г. о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права

собственности в отношении индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1200 кв. м по адресу: [REDACTED]

Председательствующий

Судьи