



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 6-КГ26-2-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Асташова С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Лупова Виктора Владимировича к администрации г. Рязани, Тихонову Владимиру Эммануиловичу и другим о признании права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Лупова Виктора Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 27 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 2 апреля 2024 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 15 876 кв.м, находящийся по вышеуказанному адресу, имеет вид разрешённого использования «для обслуживания автокооператива». Срок действия аренды, зарегистрированной в отношении автогаражного кооператива «[REDACTED]», установлен с 18 мая 1999 г. по 18 мая 2019 г.

Распоряжением администрации г. Рязани от 4 февраля 2004 г. № 195р зарегистрирован факт ввода в эксплуатацию законченных строительством боксовых гаражей.

26 января 2022 г. Лупов В.В. с целью оформления земельного участка под гаражным боксом № 191 в собственность обратился к и.о. начальника Управления земельных ресурсов и имущественных отношений Кириченко Е.Ю., представив заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка; площадь земельного участка – 25 кв. м; цель использования земельного участка – для обслуживания гаража.

По результатам рассмотрения заявления 18 февраля 2022 г. принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления в собственность данного земельного участка.

Основанием для отказа являлось то, что образуемый земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой постановлением администрации г. Рязани от 9 декабря 2010 г. № 5688 утверждена документация «Проект планировки территории отдельных районов города (1-я очередь – пос. Шлаковый)». Указанным проектом размещение боксовых гаражей на испрашиваемом земельном участке не предполагается. Кроме того, схема расположения земельного участка выполнена с нарушением статьи 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно письму управления градостроительства и архитектуры администрации г. Рязани от 2 февраля 2022 г. указанный участок с границами, внесёнными в ГИС «ИнГео», расположен в подзоне объектов автомобильного транспорта, в границах территории, неблагоприятной для строительства (эрозивные долины рек (овраги); в границах территории, в отношении которой постановлением администрации г. Рязани от 25 августа 2014 г. № 3719 утверждена документация «Проект изменений в документацию «Проект планировки территории отдельных районов города (1-я очередь – пос. Шлаковый)», утверждённая постановлением администрации г. Рязани от 9 декабря 2010 г. № 5688». Красные линии проходят вне границ земельного участка.

Согласно выводам судебной землеустроительной экспертизы от 25 июня 2025 г. № 30, выполненной ООО «Центр независимых экспертиз и исследований СИНТЕЗ», испрашиваемый Луповым В.В. земельный участок площадью 25 кв.м полностью располагается в границах территории, в отношении которой постановлением администрации г. Рязани от 9 декабря 2010 г. № 5688 (с изменениями) утверждена документация «Проект

планировки территории отдельных районов города (1-я очередь – пос. Шлаковый)»).

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 12 апреля 2025 г. № 896-р принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в г. Рязани в границах улиц Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина, Чайкиной, общей площадью 26,9 га.

Разрешая спор, суд апелляционной инстанции установил, что постановление администрации г. Рязани от 9 декабря 2010 г. № 5688, которым утверждена документация «Проект планировки территории отдельных районов города (1-я очередь – пос. Шлаковый)», утратившим силу не признавалось, земельный участок под гаражным боксом, испрашиваемый Луповым В.В., не входит в границы территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 12 апреля 2025 г. № 896-р, документация по планировке территории, в отношении которой Правительством Российской Федерации 12 апреля 2025 г. принято решение о её комплексном развитии, на момент рассмотрения дела не утверждена.

Исходя из вышеуказанных обстоятельств, принимая во внимание заключение эксперта, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу, что признать право собственности за Луповым В.В. на испрашиваемый земельный участок площадью 25 кв.м, занятый гаражом, не представляется возможным, поскольку данный земельный участок полностью располагается в границах территории, в отношении которой постановлением администрации г. Рязани от 9 декабря 2010 г. № 5688 утверждена документация «Проект планировки территории отдельных районов города (1-я очередь – пос. Шлаковый)».

Указал также, что градостроительное законодательство не ставит возможность непосредственной разработки документации по планировке территории в зависимость от наличия или отсутствия прав на земельные участки в границах территории, на которую разрабатывается проект планировки, и не содержит требований учитывать фактическое использование земельных участков при разработке и утверждении проектов планировки территории.

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

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

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из основных принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с

земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 2 статьи 15 названного кодекса граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с данным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

В силу пункта 1 статьи 39²⁰ указанного кодекса, если иное не установлено данной статьёй или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Пунктом 20 статьи 3⁷ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что гражданин вправе приобрести в порядке, предусмотренном статьёй 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, бесплатно в собственность земельный участок (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации), который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен гараж, являющийся объектом капитального строительства, находящийся в собственности данного гражданина и возведённый до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 2 этой же статьи (в редакции Федерального закона от 24 июля 2023 г. № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») установлено, что до 1 сентября 2026 г. гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведённый до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в следующих случаях:

1) земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях) либо иным образом выделен ему либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям, в том числе предусмотренным данной статьёй;

2) земельный участок образован из земельного участка, предоставленного или выделенного иным способом гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для размещения гаражей, либо право на использование такого земельного участка возникло у таких кооператива либо организации по иным основаниям, в том

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 27 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи