



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ26-23-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,  
судей Марьина А.Н. и Назаренко Т.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации городского округа Кашира Московской области к Крысенко Владимиру Валерьевичу об изъятии объекта незавершенного строительства и гаража, по встречному иску Крысенко Владимира Валерьевича к администрации городского округа Кашира Московской области о признании бездействия незаконным и возложении обязанности рассмотреть заявление о предоставлении государственной услуги

по кассационной жалобе администрации городского округа Кашира Московской области на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 5 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 сентября 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя администрации городского округа Кашира Московской области Громова П.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей Крысенко В.В. – Одягайло А.В., адвоката Сироткина К.И., адвоката Ярославцева Я.В., возражавших против удовлетворения жалобы,

**установила:**

администрация городского округа Кашира Московской области (далее также – администрация) обратилась в суд с иском к Крысенко В.В. об изъятии объекта незавершенного строительства и гаража путем их продажи с публичных торгов.

Крысенко В.В. обратился со встречным иском о признании действий (бездействия) администрации, выразившихся в незаконном отказе в предоставлении ему земельного участка без проведения торгов, незаконными, возложении обязанности по повторному рассмотрению соответствующего заявления в установленном порядке.

Решением Каширского городского суда Московской области от 3 декабря 2024 г. исковые требования администрации удовлетворены. В удовлетворении встречных требований Крысенко В.В. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 5 марта 2025 г. решение суда первой инстанции отменено в части удовлетворения требований администрации об изъятии объектов недвижимости путем их продажи с публичных торгов, по делу в данной части принято новое решение об отказе в их удовлетворении. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 сентября 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе администрация городского округа Кашира Московской области просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 20 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 кассационной жалобы, объяснения относительно 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, 19 апреля 2010 г. между Комитетом по управлению имуществом администрации Каширского муниципального района Московской области (арендодателем) и Крысенко В.В. (арендатором) заключен договор аренды № 861, по условиям которого арендодатель передает арендатору во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 2000 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: [REDACTED], для осуществления индивидуального жилищного строительства.

Срок действия договора – 3 года с момента его заключения.

25 февраля 2013 г. стороны заключили дополнительное соглашение к данному договору (изменения), которым продлили срок его действия до 19 апреля 2018 г.

5 апреля 2018 г. между Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Кашира Московской области и Крысенко В.В. вновь заключен договор аренды земельного участка № 861-н в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в пределах которого расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED], находящийся в собственности арендатора.

Срок действия договора – с 20 апреля 2018 г. по 19 апреля 2021 г.

17 февраля 2021 г. к указанному выше договору заключено дополнительное соглашение № 1, которым срок его действия продлен до 19 апреля 2024 г.

12 апреля 2024 г. Крысенко В.В. обратился в администрацию с заявлением о повторном предоставлении ему указанного выше земельного участка в аренду без проведения торгов.

Из акта осмотра земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] от 19 апреля 2024 г. усматривается, что на его территории расположены двухэтажный гараж, хозяйственная постройка на бетонных блоках и объект незавершенного строительства, состоящий из фундаментных блоков.

По результатам рассмотрения заявления Крысенко В.В. администрацией принято решение от 7 мая 2024 г. об отказе в предоставлении ему земельного участка в аренду без проведения торгов по причине того, что ранее с ним уже

был заключен договор аренды этого же участка для завершения строительства, срок действия которого истек.

31 мая 2024 г. Крысенко В.В. повторно направил в администрацию заявление о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов.

2 июля 2024 г. Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Кашира Московской области был дан ответ на обращение Крысенко В.В., в котором сообщено об отказе в предоставлении соответствующей государственной услуги на основании решения от 7 мая 2024 г.

Из представленной выписки из ЕГРН по состоянию на 12 апреля 2024 г. следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 2000 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: [REDACTED], земельный участок № [REDACTED], относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

В пределах данного земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами [REDACTED] (объект незавершенного строительства) и [REDACTED] (гараж), принадлежащие Крысенко В.В. на праве собственности с 2018 и 2024 годов соответственно.

1 февраля 2018 г. Крысенко В.В. выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома на спорном земельном участке со сроком действия до 1 февраля 2028 г.

Определением Каширского городского суда Московской области от 17 сентября 2024 г. по делу назначена судебная строительно-техническая и оценочная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Эксперт-ГУМ».

Из экспертного заключения ООО «Эксперт-ГУМ» от 18 октября 2024 г. № 293/14 следует, что степень готовности объекта незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED] составляет 12,13–14,67 %. Рыночная стоимость данного объекта – 365 000 руб. Рыночная стоимость гаража с кадастровым номером [REDACTED] составляет 1 301 000 руб.

Удовлетворяя искимые требования администрации, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», исходил из того, что Крысенко В.В. после 1 марта 2015 г. реализовал право на однократное заключение договора аренды земельного участка для завершения строительства, однако не завершил строительство объекта в установленный срок, при этом доказательств наличия обстоятельств, предусмотренных пунктом 3 статьи 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, не представлено.

Федерации (нарушение срока строительства вследствие действий (бездействия) органов публичной власти), ответчиком не представлено.

Поскольку уполномоченный орган обратился в суд в пределах шестимесячного срока со дня окончания действия договора аренды, суд первой инстанции пришел к выводу о наличии оснований для изъятия спорных объектов и их продажи с публичных торгов по цене, определенной судебной экспертизой.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения требований администрации, суд апелляционной инстанции исходил из того, что Крысенко В.В. использует земельный участок по назначению, оплачивает арендные платежи и предпринимал меры к завершению строительства, также было установлено, что строительство жилого дома не было им завершено в срок в связи с тяжелым финансовым положением.

При таких обстоятельствах, в отсутствие признаков недобросовестного поведения ответчика и с учетом наличия у него действующего до 2028 года разрешения на строительство, оснований для изъятия объекта незавершенного строительства и гаража, по мнению суда апелляционной инстанции, не имеется.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

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

В целях определения правовой судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока договора аренды земельного участка, предоставленного из публичной собственности для строительства, Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ) внесены изменения в ряд законодательных актов, в том числе в Земельный кодекс Российской Федерации и Гражданский кодекс Российской Федерации.

Согласно статье 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1299.

В соответствии с правилами пункта 33 статьи 34 Закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ положения статьи 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на договоры аренды, заключенные после 1 марта 2015 г., без проведения торгов в целях завершения строительства с учетом нормы пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Системные положения статьи 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, подпункта 2 пункта 5 статьи 39<sup>6</sup>, подпункта 8 пункта 8 статьи 39<sup>11</sup> и пункта 4 статьи 39<sup>16</sup> Земельного кодекса Российской Федерации предусматривают, что при прекращении договора аренды земельного участка публичный собственник не может распорядиться объектом незавершенного строительства, созданным в период действия договора аренды, в том числе и земельным участком, без судебного решения, определяющего судьбу объекта незавершенного строительства.

В целях реализации прав собственника незавершенного строительства подпунктом 10 пункта 2 и подпунктом 2 пункта 5 статьи 39<sup>6</sup> Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено право предоставления в аренду земельного участка для завершения строительства в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах.

В пункте 14 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2023), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2023 г. (с изменениями от 25 апреля 2025 г.), разъяснено, что собственник объекта незавершенного строительства имеет право на предоставление в аренду земельного участка, находящегося в публичной собственности, для завершения строительства, если собственник участка не воспользовался правом на обращение в суд с иском об изъятии указанного объекта в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды.

Таким образом, данные права публичного собственника земельного участка и собственника расположенного на нем объекта строительства, которое не было завершено, связаны между собой (кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 19 января 2022 г. № 19-КАД21-17-К5).

Правовое регулирование в указанной сфере, предусматривающее юридический механизм, направлено на эффективное и целевое использование земельного участка в определенный срок, определенность юридической судьбы незавершенного строительством объекта, при соблюдении баланса интересов публичного собственника участка и его арендатора.

В этой связи при разрешении спора необходимо было учитывать, что наличие объекта незавершенного строительства на земельном участке, предоставленном для возведения объекта капитального строительства по договору аренды, срок действия которого истек, влечет необходимость специального порядка прекращения права собственности на такой объект посредством предъявлении иска о его изъятии на основании решения суда путем продажи с публичных торгов.

Следует учитывать, что положения статьи 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на случаи, если собственник объекта незавершенного строительства для его завершения реализовал право на однократное его продление путем заключения без торгов договора аренды после 1 марта 2015 г. на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (пункт 21 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 февраля 2022 г.).

При разрешении спора судом первой инстанции были установлены все юридически значимые обстоятельства и основания для удовлетворения требований уполномоченного органа. В частности, на основании договора аренды от 19 апреля 2010 г. № 861 арендатору Крысенко В.В. предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] сроком до 19 апреля 2013 г. для индивидуального жилищного строительства, по соглашению от 25 февраля 2013 г. срок аренды продлен до 19 апреля 2018 г. Впоследствии для завершения строительства объекта между теми же сторонами заключен новый договор аренды от 5 апреля 2018 г. № 861-н сроком на 3 года (до 19 апреля 2021 г.), после чего дополнительным соглашением от 17 февраля 2021 г. срок аренды вновь продлен до 19 апреля 2024 г. (на 3 года).

Согласно пункту 1.3 договора аренды от 5 апреля 2018 г. № 861-н (в редакции от 17 февраля 2021 г.) стороны установили, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен незавершенный строительством объект – фундамент, находящийся в собственности арендатора.

Поскольку после 1 марта 2015 г. с арендатором без проведения аукциона неоднократно заключались договоры аренды земельного участка с целью завершения строительства объекта, однако строительство не было завешено (готовность 12,13–14,67 %), требования уполномоченного органа об изъятии такого строения, предъявленные в установленный законом срок, подлежали удовлетворению.

При этом собственник в установленном порядке не доказал, что нарушение сроков строительства связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект

(пункты 1 и 3 статьи 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации).

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций основаны на неправильном толковании и применении норм права, регулирующих спорные правоотношения.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2022 г. № 2406-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Литвиновой Ирины Леонидовны на нарушение ее конституционных прав статьей 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 21 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» отмечено, что статья 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, призванная обеспечить баланс интересов публичного собственника земельного участка и его арендатора исходя из принципов свободы договора и единства судьбы прав на земельный участок и находящиеся на нем прочно связанные с ним объекты, и пункт 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», предусматривающий – в том числе в связи с введением оспариваемой нормы Гражданского кодекса Российской Федерации – гарантии для собственников объектов незавершенного строительства, связанные с возможностью использования ими земельных участков, относящихся к публичной собственности, в течение трех лет для завершения такого строительства.

Таким образом, действующее правовое регулирование направлено на обеспечение определенности правовой судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока договора аренды земельного участка, предоставленного из публичной собственности.

В связи с изложенным наличие действующего разрешения на строительство не имеет правового значения при установлении судом всех обстоятельств, предусмотренных законом для изъятия объекта недвижимого имущества и продажи его с публичных торгов.

Следует признать ошибочным и вывод суда апелляционной инстанции о том, что сам факт внесения арендных платежей, наличие установленного ограждения участка, а также возведение объекта вспомогательного характера может служить основанием для отказа в удовлетворении требований уполномоченного органа об изъятии объекта незавершенного строительства (фундамента).

Внесение арендных платежей Крысенко В.В. обусловлено фактическим использованием земельного участка, находящегося в публичной собственности, в том числе в связи с нахождением на участке объектов, принадлежащих арендатору.

Кроме того, в отсутствие судебного акта об изъятии объекта незавершенного строительства собственник объектов недвижимости вправе требовать заключения с ним договора аренды для завершения строительства, в

том числе с целью разрешения юридической судьбы строения.

При разрешении спора по данному делу в удовлетворении встречного иска Крысенко В.В. о признании незаконным бездействия администрации городского округа Кашира Московской области в предоставлении государственной услуги по предоставлению земельного участка, находящегося в публичной собственности, в аренду отказано, судебные акты им в указанной части не оспариваются.

В этой связи в отношениях сторон по вопросу оснований для отказа в предоставлении земельного участка уполномоченным органом имеется правовая определенность.

При таких обстоятельствах определения судов апелляционной и кассационной инстанций в части отказа в удовлетворении искового требования об изъятии объекта незавершенного строительства и гаража подлежат отмене, а решение суда первой инстанции в указанной части – 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 5 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 сентября 2025 г. в части отказа в удовлетворении искового требования об изъятии объекта незавершенного строительства и гаража отменить, решение Каширского городского суда Московской области от 3 декабря 2024 г. в указанной части оставить в силе.

Председательствующий

Судьи