



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ26-2-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Асташова С.В. и Горшкова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Козловой Елены Владимировны к администрации городского округа Серпухов Московской области о возложении обязанности заключить договор купли-продажи и по встречному иску администрации городского округа Серпухов Московской области к Козловой Елене Владимировне о признании постановления недействительным

по кассационной жалобе администрации городского округа Серпухов Московской области на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 февраля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя администрации городского округа

Серпухов Московской области Борзикову В.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Козлова Е.В. обратилась в суд с иском о понуждении администрации городского округа Серпухов Московской области (далее – администрация) заключить договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] во исполнение постановления главы Серпуховского района Московской области от 5 ноября 2004 г. № 2303 «О предоставлении земельного участка в собственность Козловой Е.В.».

В ходе рассмотрения дела администрацией заявлен встречный иск о признании утратившим силу постановления главы Серпуховского района Московской области от 5 ноября 2004 г. № 2303 «О предоставлении земельного участка в собственность Козловой Е.В.».

Решением Серпуховского городского суда Московской области от 5 августа 2024 г. в удовлетворении первоначальных исковых требований и встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 октября 2024 г. решение суда в части отказа в удовлетворении исковых требований Козловой Е.В. отменено, в данной части принято новое решение об удовлетворении исковых требований.

Суд апелляционной инстанции возложил на администрацию обязанность заключить с Козловой Е.В. договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 500 кв. м категории земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенного по адресу: [REDACTED].

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 февраля 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 18 июня 2025 г. удовлетворено заявление администрации о разъяснении апелляционного определения от 16 октября 2024 г., указано, что договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, равной кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на декабрь 2022 года.

В кассационной жалобе администрации ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 октября 2024 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 февраля 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 20 ноября 2025 г. администрации восстановлен срок для подачи кассационной жалобы на указанные судебные постановления, а определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 24 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 статьей 390¹⁴ 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что постановлением главы Серпуховского района Московской области от 5 ноября 2004 г. № 2303

Козловой Е.В. предоставлен земельный участок площадью 2 500 кв. м в д. [REDACTED] (земли поселений) в собственность за плату по договорной цене (1 800 руб. за 100 кв. м) для ведения личного подсобного хозяйства. На управление имущественных отношений возложена обязанность подготовить проект договора купли-продажи земельного участка.

21 декабря 2004 г. земельный участок поставлен на кадастровый учет.

28 декабря 2022 г. Козлова Е.В. внесла на счет УФК по Московской области 45 000 руб. с целью выкупа данного земельного участка.

25 января 2023 г. администрация направила ответ на обращение Козловой Е.В. об отсутствии в администрации договора купли-продажи на испрашиваемый земельный участок.

20 июля 2023 г. администрация направила Козловой Е.В. письмо об отсутствии оснований для заключения договора купли-продажи земельного участка и о том, что постановление главы Серпуховского района Московской области от 5 ноября 2004 г. № 2303 будет отменено, а денежные средства могут быть возвращены на основании заявления плательщика.

26 октября 2023 г. по результатам выездного обследования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] составлен акт № 149 ВО-439, согласно которому земельный участок располагается на территории охраняемого коттеджного поселка с ограниченным доступом. При визуальном осмотре установлено, что земельный участок не имеет ограждения, строения отсутствуют. Участок облагорожен, отсутствует зарастание травой и древесно-кустарниковой растительностью.

Постановлением главы городского округа Серпухов от 14 ноября 2023 г. № 7282-П отменено постановление главы Серпуховского района Московской области от 5 ноября 2004 г. № 2303.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 3 июня 2024 г. удовлетворен административный иск Козловой Е.В. к администрации о признании незаконным постановления от 14 ноября 2023 г. № 7282-П с указанием на то, что администрация

была не вправе произвольно отменять ранее изданное постановление после предъявления Козловой Е.В. иска по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении первоначального иска, суд первой инстанции указал, что в силу статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент издания постановления от 5 ноября 2004 г. № 2303, был установлен недельный срок для заключения договора купли-продажи земельного участка после представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. В установленный законом срок договор купли-продажи земельного участка стороны не заключили, при этом на момент обращения истца в январе 2023 года с заявлением о заключении договора купли-продажи порядок продажи земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, изменился.

Суд также указал, что изменилась стоимость земельного участка, установленная в 2004 году.

Отказывая в удовлетворении встречных требований, суд пришел к выводу о том, что постановление от 5 ноября 2004 г. № 2303 принято главой органа местного самоуправления в пределах его компетенции, а признание в судебном порядке недействительным или утратившим силу указанного постановления не приведет к восстановлению нарушенных или оспариваемых прав администрации.

В последующем решение суда в данной части не обжаловалось.

Отменяя по апелляционной жалобе Козловой Е.В. решение суда в части отказа в удовлетворении первоначального иска, суд апелляционной инстанции указал, что отказ в удовлетворении первоначального и встречного исков не прекратил действие оспариваемого постановления от 5 ноября 2004 г. № 2303, а поскольку оно не отменено, является действующим, носит бессрочный характер, земельный участок сформирован, поставлен на кадастровый учет и истец не утратил интерес к выкупу данного земельного участка, суд апелляционной инстанции удовлетворил исковые требования Козловой Е.В.

Кассационный суд общей юрисдикции не усмотрел оснований для отмены апелляционного определения.

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

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

Согласно пунктам 2–6 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 данного кодекса.

В указанном заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

Орган местного самоуправления или по его поручению соответствующая землеустроительная организация на основании указанного заявления либо обращения исполнительного органа государственной власти, предусмотренного статьей 29 данного кодекса, с учетом зонирования территорий в месячный срок обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 этого кодекса, в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка с приложением проекта его границ.

Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок после представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 этого кодекса.

Судом установлено и из материалов дела следует, что договор купли-продажи земельного участка между сторонами в установленный законом срок заключен не был.

С 1 марта 2015 г. Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, касающиеся порядка и оснований предоставления публичных земельных участков, в том числе исключена статья 34 названного кодекса.

Согласно пункту 3 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если до дня вступления в силу этого федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу этого федерального закона), но не позднее 1 января 2018 г.

Таким образом, законодателем установлен предельный срок, в течение которого должна быть завершена процедура предоставления земельного участка, начатая в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного оснований для удовлетворения требований Козловой Е.В. у судов апелляционной и кассационной инстанций не имелось.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судом первой инстанции установлены, а каких-либо существенных нарушений норм материального или процессуального права не допущено, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 февраля 2025 г., а также последующее определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 18 июня 2025 г. о разъяснении апелляционного определения подлежащими отмене с оставлением в силе решения Серпуховского городского суда Московской области от 5 августа 2024 г.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ 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 16 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 февраля 2025 г., а также определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 18 июня 2025 г. о разъяснении апелляционного определения того же суда от 16 октября 2024 г. отменить, оставить в силе решение Серпуховского городского суда Московской области от 5 августа 2024 г.

Председательствующий

Судьи