



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 69-КГ26-4-К7

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 Горшкова В.В. и Марьина А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Соколовой Александры Тимофеевны к администрации г. Мегиона о признании права собственности на земельный участок и на дом, по встречному иску администрации г. Мегиона к Соколовой Александре Тимофеевне об освобождении земельного участка

по кассационной жалобе администрации г. Мегиона на решение Мегионского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя администрации г. Мегиона Лобес Д.Э., поддержавшую доводы кассационной жалобы,

установила:

Соколова А.Т. обратилась в суд с иском к администрации г. Мегиона (далее также – администрация) о признании права собственности на земельный участок и признании права собственности на дом, расположенный на данном земельном участке.

Администрация г. Мегиона обратилась к Соколовой А.Т. с встречным иском и просила обязать Соколову А.Т. освободить земельный участок от строений, расположенных на нем.

Решением Мегионского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 декабря 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25 марта 2025 г., в удовлетворении первоначального и встречного исков отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2025 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе администрация г. Мегиона просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 27 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 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, предметом спора являются жилой дом площадью 48,9 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED] (жилой поселок [REDACTED] район теплиц), и земельный

участок по указанному адресу площадью 702 кв.м в кадастровом квартале [REDACTED].

Спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 683 +/- 9 кв.м поставлен на кадастровый учет 12 сентября 2005 г. с видом разрешенного использования – строительство индивидуального жилого дома.

Решением Совета по вопросам градостроительной деятельности и земельных правоотношений администрации г. Мегиона от 15 июня 2007 г. № 11-06 Соколовой А.Т. согласовано предоставление земельного участка под огород, расположенного в [REDACTED] (район теплиц) в аренду сроком на 11 месяцев при условии обеспечения проезда к строящимся жилыми домам и без возведения капитальных строений на испрашиваемом земельном участке, а постановлением главы г. Мегиона от 26 октября 2007 г. № 706 утвержден проект границ земельного участка.

Между администрацией г. Мегиона и Соколовой А.Т. 26 октября 2007 г. заключен договор аренды земельного участка под огород (без права возведения каких-либо построек), общей площадью 239 кв.м., срок аренды установлен с 26 октября 2007 г. по 26 сентября 2008 г.

До истечения срока договора аренды Соколова А.Т. обратилась в администрацию г. Мегиона с заявлением о заключении договора аренды на новый срок.

Письмом администрации г. Мегиона от 13 марта 2009 № АК-353 Соколовой А.Т. отказано в заключении договора аренды на новый срок, ввиду того, что испрашиваемый земельный участок согласно разработанному проекту планировки территории жилого поселка [REDACTED] попадает под автодорогу. В указанном письме также указано на необходимость в срок до 1 июня 2009 г. освободить и сдать участок по акту рекультивации администрации города.

12 февраля 2013 г. Соколова А.Т. обратилась в администрацию города с заявлением о расторжении договора аренды от 26 октября 2007 г. № 251 и заключении договора аренды на срок 3 года на земельный участок площадью 239 кв.м для использования под существующую с 1983 г. баню и огород. В удовлетворении заявления письмом администрации г. Мегиона от 1 апреля 2013 г. № МИ-692 Соколовой А.Т. отказано, поскольку испрашиваемый земельный участок подпадает в функциональную зону транспортных коридоров, основным видом и параметрами разрешенного использования земельных участков являлась высокоплотная жилая застройка городского типа и жилые многоквартирные дома. Соколовой А.Т. вновь предложено в срок до 1 июня 2013 г. освободить земельный участок от незаконных построек и сдать по акту рекультивации администрации.

17 ноября 2023 г. Соколова А.Т. вновь обратилась в администрацию с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду в кадастровом квартале [REDACTED] площадью 586 кв.м для

использования с целью индивидуального жилищного строительства. Решением Департамента землеустройства и градостроительства администрации г. Мегиона ей отказано в предварительном согласовании предоставления земельного участка, в частности, потому, что предоставленная Соколовой А.Т. схема расположения земельного участка разработана в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории микрорайона [REDACTED]. Кроме того, согласно Генеральному плану городского округа город Мегион на данной территории планируется размещение объекта местного значения «улицы в жилой застройке». Также в заявлении Соколовой А.Т. отсутствовали документы, подтверждающие право на приобретение земельного участка без торгов. Занимаемый Соколовой А.Т. земельный участок не сформирован как объект недвижимости и не поставлен на государственный кадастровый учет. Доказательств наличия правоустанавливающих документов на вышеуказанную постройку и занятый под ней земельный участок истцом не представлено.

Обращаясь в суд, истец по первоначальному иску ссылалась на то, что у нее возникло право собственности на самовольную постройку в виде жилого дома и земельный участок в связи с давностью владения.

Предъявляя встречный иск об освобождении участка от находящихся на нем строений, администрация указывала, что земельный участок под спорным объектом занят ответчиком самовольно и находится во владении Соколовой А.Т. по истечении срока действия договора аренды с возведенными вопреки условиями этого договора строениями на нем.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 8, 222, 225, 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 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», постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» (далее – постановление Пленума № 44), исходил из того, что земельный участок предоставлялся в аренду Соколовой А.Т. сроком на 11 месяцев, в связи с чем оснований для удовлетворения ее требований о признании права собственности на участок в силу приобретательной давности не имеется; в нарушение условий договора аренды земельного участка, предоставленного под огород, на участке возведена постройка (жилой дом), при этом использование земельного участка противоречит градостроительному регламенту.

Отказывая в удовлетворении встречных исковых требований об освобождении земельного участка, суд первой инстанции, руководствуясь

положениями статей 12, 304, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 11, 60 Земельного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что администрацией пропущен срок исковой давности по требованиям об освобождении земельного участка, о нарушенном праве администрация должна была знать с 2009 года.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции о пропуске администрацией срока исковой давности по требованиям, заявленным в порядке статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции указал на недоказанность того, что самовольная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан. При этом, поскольку Соколова А.Т. использует спорное здание для проживания, требования администрации об освобождении земельного участка от размещенного на нем жилого дома неразрывно связаны с вопросом о выселении ответчика из данного помещения, о чем администрацией не было заявлено в иске.

Кассационный суд общей юрисдикции оставил решение суда первой инстанции и апелляционное определение без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций в части отказа в удовлетворении встречного иска согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу абзаца третьего статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (действовавшего на момент спорных правоотношений, далее – Закон № 66-ФЗ) огородный земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

Предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных статьей 14 Закона № 66-ФЗ.

Статья 34 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшая до 1 марта 2015 г.) устанавливала общие положения, регулирующие порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

Согласно пункту 2 статьи 81 названного кодекса (действовавшей до 1 марта 2015 г.) порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.

Поскольку спорные правоотношения связаны с предоставлением земельного участка для целей ведения огороднического хозяйства, нормы Земельного кодекса Российской Федерации подлежали применению во взаимосвязи с положениями Закона № 66-ФЗ.

Из имеющихся в материалах дела доказательств следует, что на основании решения администрации г. Мегиона от 15 июня 2007 г. № 11-06 и постановления главы г. Мегиона от 26 октября 2007 г. № 706 «Об утверждении проекта границ и предоставлении земельного участка» заключен договор аренды земельного участка от 26 октября 2007 г. № 251, по условиям которого арендатору в целях использования под огород (без права возведения каких-либо построек) на срок до 26 сентября 2008 г. предоставлен земельный участок общей площадью 239 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов.

Земельным кодексом Российской Федерации в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 г., не был установлен запрет на возможность возобновления на неопределенный срок по правилам пункта 2 статьи 621 указанного кодекса договоров аренды публичных земельных участков, при заключении которых не требовалось проведения торгов.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, с учетом того, что арендатор продолжал пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Вместе с тем судебные инстанции сделали ошибочные выводы о том, что указанный договор аренды прекратил свое действие после 26 сентября 2008 г.

Согласно пункту 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из

сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

При разрешении спора и установлении обстоятельств относительно прекращения договора аренды, возобновленного на тех же условиях на неопределенный срок, необходимо было оценить требования администрации о необходимости освобождения земельного участка, которые содержались в письменных отказах о предоставлении участков в аренду на новый срок.

Судебные инстанции, отказывая в удовлетворении встречных требований администрации о сносе постройки, возведенной Соколовой А.Т. на земельном участке, предоставленном в аренду, не учли следующего.

Действующее правовое регулирование не ставит решение вопроса о сносе самовольно возведенных объектов на земельном участке, предоставленном в аренду, в зависимость от заявления или удовлетворения требований о возврате земельного участка.

Кроме того, из положений пункта 4 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что именно невыполнение обязанности по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями в срок, установленный решением суда, предоставляет право арендодателю земельного участка, находящегося в публичной собственности, прекратить договорные отношения путем одностороннего отказа.

Из имеющихся в деле доказательств (акта обследования земельного участка от 24 сентября 2024 г.) следует, что в нарушение целевого использования земельного участка и условий договора арендатором возведены различные строения, значительная часть участка захламлена бытовым мусором.

Таким образом, уполномоченный орган вправе требовать освобождения земельного участка от строений и сооружений в связи с тем, что их возведение нарушает правовой режим земельных участков и условия договора аренды.

Положения статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации не могут служить основанием для возложения на арендатора публичного земельного участка, предоставленного для строительства, обязанности по освобождению этого участка от возведенных объектов недвижимости независимо от того, расторгнут или прекращен договор аренды участка.

Положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации регулируют отношения, связанные с самовольным возведением зданий, сооружений, отвечающих критериям недвижимого имущества вследствие прочной связи с землей, исключающей их перемещение без несоразмерного ущерба назначению этих объектов (пункт 5 постановления Пленума № 44).

При оценке имеющихся в деле доказательств судебные инстанции установили, что на спорном участке расположены деревянные постройки и сооружения.

В этой связи основания для применения положений указанной нормы к требованию администрации об освобождении земельного участка, предоставленного в аренду, отсутствовали.

Таким образом, поскольку положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, по общему правилу лицо, право собственности или законное владение которого нарушается сохранением таких объектов, может обратиться в суд с иском об устранении нарушений права, не сопряженных с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции ошибочно применил положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации к требованиям уполномоченного органа об освобождении земельного участка, предоставленного в аренду, от некапитальных строений, сооружений.

Согласно пункту 5.1 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (в редакции изменений от 19 октября 2024 г.), садовым домом признается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. В пункте 55 данного положения предусмотрено, что садовый дом признается жилым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которых располагался садовый дом, в том числе при наличии заключения по обследованию технического состояния объекта.

Поскольку в установленном порядке спорное строение не было признано жилым домом, в том числе при отсутствии доказательств проживания граждан, имеющих право пользования таким помещением, оснований для дачи заключения по требованию о выселении (часть 3 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) не имелось.

Не были предметом судебной оценки и доводы администрации о том, что спорный объект используется в качестве дачного домика, а Соколова А.Т. проживает и зарегистрирована по месту жительства в многоквартирном доме.

Следует также признать ошибочным и применение к спорным отношениям срока исковой давности.

По смыслу статей 208 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность не распространяется на требования о сносе

постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

Вместе с тем спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законом, регулирующим данные отношения (пункт 34 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»).

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

При отсутствии в договоре условия о сроке возврата арендуемой вещи срок исковой давности по иску арендодателя о возврате вещи арендатором в случае одностороннего отказа арендодателя от договора аренды начинается не ранее отказа арендатора исполнить требование арендодателя о ее возврате (пункт 26 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 ноября 2020 г.).

В пункте 12 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г., требование о сносе самовольной постройки, возведенной на земельном участке, предоставленном в аренду, может быть заявлено арендодателем независимо от требования о расторжении договора и возврате земельного участка.

Вместе с тем судом не было учтено, что администрацией заявлены требования об освобождении земельного участка, предоставленного в аренду от некапитальных построек, при этом вопрос о возврате спорного участка уполномоченным органом в установленном порядке не ставился.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами в части отказа в удовлетворении встречного иска допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Мегионского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2025 г. в части отказа в удовлетворении встречного иска об освобождении земельного участка отменить, направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи