



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ26-9-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

7 июля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Киселёва А.П. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Отянова Александра Борисовича к администрации г. Ставрополя, Рубежанову
Алексею Николаевичу о расторжении договора аренды земельного участка и
признании права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Отянова Александра Борисовича на
апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам
Ставропольского краевого суда от 17 декабря 2024 г. и определение судебной
коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции
от 8 апреля 2025 г.

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

установила:

Отянов А.Б. обратился в суд с иском, впоследствии уточнённым, к
администрации г. Ставрополя и Рубежанову А.Н., просил расторгнуть договор
аренды земельного участка, заключённый между администрацией г. Ставрополя
и Рубежановым А.Н., признать право собственности на земельный участок за
ним.

В обоснование требований истец указал, что является собственником гаража № 437, построенного в 1994 году на территории ГСК [REDACTED]», паевой взнос внёс в полном объёме.

Земельный участок под строительство капитального гаража предоставлен Отянову А.Б. решением межведомственной комиссии Промышленного района г. Ставрополя от 10 сентября 1993 г.

Отянов А.Б. обратился в администрацию г. Ставрополя с заявлением о предварительном согласовании предоставления в собственность бесплатно данного земельного участка, на что получил отказ, в связи с тем, что в ЕГРН содержатся сведения об обременении в виде аренды в пользу Рубежанова А.П.

Решением Промышленного районного суда г. Ставрополя Ставропольского края от 21 августа 2024 г. с учётом определения этого же суда об исправлении описки от 7 октября 2024 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 8 апреля 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 10 октября 2025 г. отказано в передаче кассационной жалобы Отянова А.Б. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 5 марта 2026 г. Отянову А.Б. восстановлен срок подачи кассационной жалобы на указанные судебные постановления.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 29 мая 2026 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 октября 2025 г. отменено, 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 статьёй 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 настоящего дела.

Судом установлено, что 19 августа 1988 г. учреждён гаражный кооператив «[REDACTED]».

Из сообщения администрации Промышленного района г. Ставрополя от 14 сентября 1993 г. № 1371 следует, что земельный участок под строительство капитального гаража в ГСК «[REDACTED]» предоставлен Отянову А.Б. решением межведомственной комиссии Промышленного района г. Ставрополя № 34/11 от 10 сентября 1993 г.

Согласно справке от 12 июля 2023 г., выданной председателем ГСК «[REDACTED]» от 23 мая 2024 г. Отянов А.Б. является членом ГСК «[REDACTED]» с 1993 года, внёс паевой взнос в полном объёме и ему принадлежит гараж № [REDACTED], которым он свободно и открыто пользуется с 1994 года.

Из акта согласования местоположения границ земельного участка следует, что споров в отношении границ земельного участка № [REDACTED] со смежными землепользователями не имеется, границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] согласованы.

На заявление истца о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность бесплатно комитет по управлению муниципальным имуществом г. Ставрополя в письме от 13 сентября 2023 г. проинформировал об отсутствии оснований для предварительного согласования предоставления участка, в связи с тем, что в ЕГРН сведения о зарегистрированных правах на участок отсутствуют, при этом в графе «особые отметки» содержатся сведения об обременении в виде аренды с 17 апреля 1997 г. в пользу Рубежанова А.П.

Так, в архиве администрации г. Ставрополя имеются постановление главы г. Ставрополя от 3 марта 1997 г. № 525 «О закреплении земельного участка № [REDACTED] в ГСК «[REDACTED]» по фактическому пользованию Рыжкову О.А.» и постановление главы г. Ставрополя от 14 апреля 1997 г. № 997 «О закреплении земельного участка № [REDACTED] в ГСК «[REDACTED]» по фактическому пользованию Рубежанову А.Н.», которым на Рубежанова А.Н. возлагалась обязанность оформить договор долгосрочной аренды в установленном законом порядке, однако договор в архиве комитета по управлению муниципальным имуществом г. Ставрополя отсутствует, поскольку не заключался.

Рубежановым А.П. в суд первой инстанции были представлены письменные пояснения из которых следует, что в 1997 году на основании договора купли-продажи им был приобретён в собственность у Р [REDACTED] гараж, расположенный в г. Ставрополе в ГСК «[REDACTED]». Гаражу и земельному участку, на котором он расположен, был присвоен № [REDACTED]. Других гаражей, расположенных в ГСК «[REDACTED]», у него не имелось. Гараж № [REDACTED]

ему никогда на каком-либо праве не принадлежал, а также на земельном участке, на котором он расположен, он никаких строительных работ не производил и участок не использовал. Из схемы ГСК «[REDACTED]» следует, что местоположение гаражей № [REDACTED] и № [REDACTED] не совпадает и они находятся на значительном удалении друг от друга, что свидетельствует о разных объектах капитального строительства. Каких-либо имущественных прав и законных интересов, а также иных правопритязаний на гараж № [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не имеет. Считает исковые требования законными и обоснованными, подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что Отяновым А.Б. в досудебном порядке предприняты все возможные меры, направленные на реализацию его законных прав на земельный участок, однако он не может реализовать свое право на землю, поскольку в графе «особые отметки» сведений ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] содержится информация об обременении в виде аренды в пользу Рубежанова А.П.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований Отянова А.Б., суд апелляционной инстанции указал на то, что спорный земельный участок предоставлен в аренду Рубежанову А.Н. на срок 49 лет, при этом Отянов А.Б. в рассматриваемом случае не является стороной по договору аренды и не может быть участником (стороной) соглашения об изменении его условий и/или о досрочном его расторжении.

Кроме того, судебная коллегия указала, что в соответствии с пунктом 2 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации основанием для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов (включая предоставление в собственность бесплатно земельного участка) является тот факт, что указанный в заявлении земельный участок предоставлен иному лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

При таких обстоятельствах, основания для предварительного согласования предоставления бесплатно в собственность спорного земельного участка отсутствовали.

Кроме того, как указал суд апелляционной инстанции, истцом в установленном порядке не обжалован отказ комитета от 13 сентября 2023 г., что свидетельствует о ненадлежащем способе защиты нарушенного права.

С данными выводами согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру,

дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Статьей 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, если иное не установлено этой статьёй кодекса или другим федеральным законом (пункт 1).

Положения указанной нормы права направлены на обеспечение реализации закреплённого в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 данного кодекса принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, а также на защиту прав и законных интересов собственников зданий и сооружений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3⁷ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) до 1 сентября 2026 г. гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведённый до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 числе предусмотренным данной статьёй, и гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены соответствующему гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

В соответствии со статьёй 59 Земельного кодекса Российской Федерации признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

Как разъяснено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» по смыслу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в

деле. В связи с этим ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования. Согласно абзацу тринадцатому статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации при рассмотрении споров, связанных с защитой гражданских прав, суд не применяет противоречащий закону акт государственного органа или органа местного самоуправления независимо от признания этого акта недействительным (пункт 9).

Договор аренды заключён с Рубежановым А.Н. на основании постановления главы г. Ставрополя от 14 апреля 1997 г. № 997 «О закреплении земельного участка № [REDACTED] в ГСК «[REDACTED]» по фактическому пользованию Рубежанову А.Н.». Однако Рубежанов А.Н. пояснил суду, что гараж № [REDACTED] ему никогда не принадлежал, на земельном участке, на котором он расположен, он никаких строительных работ не производил и участок не использовал. Исходя из изложенного, указанное постановление главы г. Ставрополя суд мог не применять независимо от признания этого акта недействительным.

Обжалование отказа комитета не приведёт к восстановлению нарушенного права, поскольку при наличии действующего договора аренды земельный участок не может быть предоставлен иному лицу. При этом в соответствии с положениями статьи 3⁷ Закона № 137-ФЗ Отянов А.Б. имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, который находится в его фактическом пользовании, на котором расположен принадлежащий ему на праве собственности гараж, являющийся объектом капитального строительства.

Ссылка суда апелляционной инстанции на то, что Отянов А.Б. не является стороной по договору аренды, а потому не может требовать его досрочного расторжения, сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Таким образом, гражданский спор судом апелляционной инстанции не разрешён, что свидетельствует о незаконности постановленного им определения.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 8 апреля 2025 г. подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 8 апреля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи