



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 44-КАД26-4-К7

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

22 июля 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кузьмичева С.И.,
судей Абакумовой И.Д. и Кирейковой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи кассационную жалобу Журавлевой Натальи Васильевны на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11 марта 2026 г. по административному делу № 2а-2918/2025 по административному исковому заявлению Журавлевой Н.В. к комитету имущественных отношений администрации Пермского муниципального округа Пермского края о признании незаконным решения об отказе в предоставлении земельного участка и возложении обязанности.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., выслушав представителя административного истца по доверенности Бородину С.С., поддержавшую доводы кассационной жалобы, а также возражения представителя администрации Пермского муниципального округа Пермского края и комитета имущественных отношений администрации Пермского муниципального округа Пермского края по доверенностям Титовой Я.С., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Журавлева Н.В. является собственником жилого дома площадью 71,7 кв. м, возведенного в 2025 году в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4761 кв. м с видом разрешенного использования

«отдельно стоящие многоквартирные жилые дома этажностью не выше 3 этажей с приусадебными участками», арендуемого Журавлевой Н.В. до 13 октября 2042 г. на основании заключенного по результатам аукциона договора аренды земельных участков от 14 октября 2022 г.

Комитет имущественных отношений администрации Пермского муниципального округа Пермского края (далее – комитет имущественных отношений) решением от 11 июля 2025 г. № 4378 отказал Журавлевой Н.В. в предоставлении в собственность без проведения торгов указанного земельного участка со ссылкой на подпункт 1 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), поскольку площадь испрашиваемого земельного участка несоразмерна площади жилого дома, а необходимость получения земельного участка запрашиваемой площади документально не подтверждена.

Журавлева Н.В. обратилась в суд с административным исковым заявлением о признании незаконным решения комитета имущественных отношений от 11 июля 2025 г. № 4378 об отказе в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка, возложении обязанности подготовить, подписать проект договора купли-продажи земельного участка и направить его административному истцу.

Решением Пермского районного суда Пермского края от 10 октября 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда от 17 декабря 2025 г., административное исковое заявление удовлетворено, оспариваемое решение признано незаконным, на комитет имущественных отношений возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Журавлевой Н.В. от 25 июня 2025 г. № 7618.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11 марта 2026 г. апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда от 17 декабря 2025 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда от 13 апреля 2026 г. отменено решение Пермского районного суда Пермского края от 10 октября 2025 г., по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении административного искового заявления.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Журавлева Н.В. просит отменить кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11 марта 2026 г., как принятое с нарушением норм материального и процессуального права, оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда от 17 декабря 2025 г.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 3 июля 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 329 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ) при рассмотрении административного дела в кассационном порядке суд проверяет правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права судами, рассматривавшими административное дело, в пределах доводов кассационных жалобы, представления. При этом суд кассационной инстанции не вправе проверять законность судебных актов в той части, в которой они не обжалуются, а также законность судебных актов, которые не обжалуются.

Вместе с тем, с силу пункта 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 9 июля 2020 г. № 17 «О применении судами норм Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» если обжалуемая часть судебного акта обусловлена другой его частью или иным судебным актом, вынесенным по этому же административному делу, которые не обжалуются, то эта необжалованная часть судебного акта или необжалованный судебный акт также подлежат проверке судом кассационной инстанции.

При этом в кассационном определении должны быть указаны мотивы, по которым суд кассационной инстанции вышел за пределы доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении (пункт 7 части 2 статьи 330 КАС РФ).

Поскольку после вынесения судом кассационной инстанции кассационного определения о направлении административного дела на новое рассмотрение судом апелляционной инстанции принято новое апелляционное определение об отмене решения суда, то Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в целях процессуальной экономии, защиты прав и законных интересов административного истца, приходит к выводу о необходимости проверки в кассационном порядке и апелляционного определения судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда от 13 апреля 2026 г.

Согласно части 1 статьи 328 КАС РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного 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 административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что такие основания имеются.

Удовлетворяя административное исковое заявление, суд первой инстанции исходил из того, что собственник объекта недвижимости имеет право на приобретение в собственность без проведения торгов земельного участка, на котором этот объект недвижимости расположен. Оснований для отказа в

предоставлении земельного участка в собственность, перечисленных в статье 39¹⁶ ЗК РФ, обжалуемое решение уполномоченного органа не содержит; необходимости предоставления документов, обосновывающих соразмерность площади испрашиваемого земельного участка площади расположенного на нем объекта недвижимости, не имелось.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Отменяя принятые по делу судебные акты и направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, суд кассационной инстанции признал, что соответствие размера испрашиваемого земельного участка предельным размерам земельных участков, установленным правилами землепользования и застройки для территориальной зоны Ж-1 (от 600 до 10 000 кв. м), и наличие схемы планировочной организации земельного участка сами по себе не свидетельствуют о том, что для эксплуатации жилого дома площадью 71,7 кв. м необходим земельный участок площадью 4761 кв. м, при этом бремя доказывания такой необходимости лежит на лице, претендующем на выкуп земельного участка. Кроме того, в деле отсутствуют доказательства реализации схемы планировочной организации земельного участка, составленной в августе 2025 г.

При новом рассмотрении дела в апелляционном порядке суд апелляционной инстанции в обоснование мотивов принятого судебного акта от 13 апреля 2026 г. об отмене решения суда первой инстанции указал, что заявителем при выкупе земельного участка под эксплуатацию расположенного на нем жилого дома не соблюдена соразмерность площади жилого дома площади земельного участка, необходимого для его эксплуатации и не доказан факт необходимости его предоставления именно в таком размере, в связи с чем пришел к выводам о законности решения комитета имущественных отношений.

Указанные выводы судов кассационной и апелляционной инстанций являются ошибочными ввиду следующего.

Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 39³ ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39²⁰ названного кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39²⁰ ЗК РФ, если иное не установлено этой статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Из материалов дела следует, что на испрашиваемом земельном участке административным истцом возведен объект недвижимости – жилой дом общей площадью 71,7 кв. м, государственная регистрация права собственности на который произведена 19 июня 2025 г. и не отменена в установленном законом порядке.

Требования статьи 39²⁰ ЗК РФ указывают в качестве обязательного условия приобретения в собственность земельного участка наличие

расположенного на нем и принадлежащего на праве собственности гражданину объекта недвижимости. Каких-либо иных условий данная норма не содержит.

Правилами землепользования и застройки Юговского сельского поселения Пермского края предельный (максимальный) размер земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, находящихся в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами, составляет 10 000 кв. м; минимальная площадь земельного участка в территориальной зоне Ж-1 – 600 кв. м; максимальный процент застройки земельного участка – 40%; минимальный процент застройки не установлен.

В данном случае, площадь земельного участка (4761 кв. м), испрашиваемого административным истцом в собственность, не превышает установленного максимального размера земельного участка (10 000 кв. м), на данном земельном участке административным истцом возведен жилой дом, поставленный на государственный кадастровый учет, то есть целевое использование находящегося испрашиваемого земельного участка соблюдено, параметры разрешенного строительства в части соблюдения максимального (минимального) процента застройки земельного участка не нарушены.

Кроме того, как указывает заявитель в кассационной жалобе, на предоставленном в аренду земельном участке кроме частного дома, принадлежащего административному истцу на праве собственности, имеются хозяйственные постройки, зона отдыха, зона посадок, обработанная земля под для возделывания огородных культур, инженерно-технические сети, автономный источник воды для водоснабжения частного дома, система отведения стоков и жидких бытовых отходов (ЖБО), что не оспаривается административным ответчиком.

С учетом изложенного, не имелось правовых оснований для признания решения комитета имущественных отношений законным по изложенным в нем основаниям, в связи с чем у административного истца имеется исключительное право на приобретение земельного участка в собственность по подпункту 1 статьи 39²⁰ ЗК РФ.

В связи с допущенным судом кассационной инстанции существенным нарушением норм материального права, повлиявшим на исход дела, обжалуемое определение подлежит отмене.

По этим же основаниям следует признать незаконными и подлежащими отмене апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда от 13 апреля 2026 г. с оставлением в силе решения Пермского районного суда Пермского края от 10 октября 2025 г. и апелляционного определения судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда от 17 декабря 2025 г.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11 марта 2026 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда от 13 апреля 2026 г. отменить.

Оставить в силе решение Пермского районного суда Пермского края от 10 октября 2025 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда от 17 декабря 2025 г.

Председательствующий

Судьи

