



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД26-35-К4 КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

29 июля 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кузьмичева С.И.
судей Калининой Л.А. и Кирейковой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Гузя А.Е. на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 20 ноября 2025 г. по административному делу № 2а-6192/2024 по административному исковому заявлению Гузя А.Е. о признании незаконным решения администрации Адлерского внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края об отказе в предоставлении в собственность за плату земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов, о возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителя Гузя А.Е. Карюк Л.А., представителя администрации Адлерского внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края Савчук Ю.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Администрации Адлерского внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края решением (уведомлением) от 10 марта 2023 г. отказала Гузю А.Е. в

предоставлении испрашиваемого земельного участка без проведения торгов за плату, мотивируя это тем, что согласно акту осмотра земельного участка от 1 марта 2023 г., проведенного главным специалистом отдела земельного контроля по Адлерскому району, в предполагаемых границах земельного участка размещено строение, не обладающее признаками жилого дома.

Гузь А.Е. оспорил данное решение в суде, просил возложить на администрацию в лице Департамента имущественных отношений администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обязанность заключить с ним договор купли-продажи земельного участка, отмечая, что в силу положений статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации он имеет исключительное право на приобретение в собственность земельного участка как собственник расположенного на нем жилого дома, что подтверждается сведениями из ЕГРН.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 5 декабря 2024 г. административное исковое заявление оставлено без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 26 июня 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым административный иск удовлетворен частично, решение администрации от 10 марта 2023 г. об отказе в предоставлении Гузю А.Е. земельного участка признано незаконным, на администрацию возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Гузя А.Е. от 25 февраля 2025 г. о предоставлении в собственность за плату земельного участка.

Установив, что на испрашиваемом земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который, принадлежит административному истцу, суд апелляционной инстанции посчитал неправомерным отказ в предоставлении ему земельного участка без проведения торгов за плату.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 20 ноября 2025 г. апелляционное определение отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Суд кассационной инстанции, отменяя апелляционное определение, исходил из того, что сама по себе постановка объекта недвижимости на государственный кадастровый учет в качестве жилого дома в упрощенном порядке (на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок) и последующая государственная регистрация прав в отношении него, не являются бесспорным подтверждением его соответствия критериям жилого дома для целей предоставления земельных участков в собственность без проведения торгов, указав на отсутствие в деле надлежащих доказательств того, что возведенный одноэтажный объект является жилым домом, соответствующим определенным требованиям и пригодным для постоянного проживания граждан (обеспечен инженерными системами, отвечает установленным

санитарным, строительным, противопожарным, техническим правилам и нормам, и иным требованиям градостроительного и жилищного законодательства).

В кассационной жалобе, адресованной Верховному Суду Российской Федерации, административный истец поставил вопрос о ее передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене обжалуемого судебного акта.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2026 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 июля 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно статье 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит подлежащим отмене обжалуемый судебный акт и оставлению в силе определения апелляционной инстанций в связи со следующим.

Пунктом 1 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации гарантировано исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Подпунктом 8 пункта 8 статьи 39¹¹ названного кодекса предусмотрено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если на нем расположены здание, сооружение, принадлежащие гражданину или юридическому лицу, не может быть предметом аукциона.

Приведенные нормы направлены на реализацию одного из принципов земельного законодательства - принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Как следует из материалов дела, административный истец владеет на основании договора аренды от 10 декабря 2020 г., заключенного с муниципальным образованием городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края со сроком действия до 11 марта 2053 г. земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] площадью 520 кв. м, отнесенном к категории земель земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2), находящимся по адресу: [REDACTED].

Испрашиваемый земельный участок поставлен на кадастровый учет с указанием кадастрового номера, расположенного в пределах этого земельного участка объекта недвижимости (жилого дома), имеет вид разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2), который предусматривает в том числе размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома.

При этом административному истцу на праве собственности принадлежит одноэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 13,6 кв.м, расположенный на указанном земельном участке.

Право собственности Гузя А.Е. на объект недвижимого имущества (жилой дом) зарегистрировано в установленном законом порядке, никем не оспорено, отсутствующим не признано, что подтверждается доказательствами, проверенными и оценёнными судом апелляционной инстанции по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с точки зрения их относимости, допустимости и достаточности.

Поскольку доказательств обратного в суд административным ответчиком не представлено, несмотря на то, что в соответствии с частью 2 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации бремя доказывания законности оспариваемого решения органа, а также фактов, на котором оно основано, лежит на административном ответчике, оснований для отмены правильного по существу апелляционного определения у суда кассационной инстанции не имелось.

Ввиду того, что нарушения норм материального права судом кассационной инстанции при рассмотрении и разрешении настоящего дела являются существенными, повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Гузя А.Е., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

о п р е д е л и л а :

кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 20 ноября 2025 г. отменить, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 26 июня 2025 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи