



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ26-55-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 августа 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Асташова С.В. и Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Баля Александра Анатольевича и Огренды Любови Афанасьевны к администрации городского округа Ступино Московской области о признании права долевой собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Баля Александра Анатольевича и Огренды Любови Афанасьевны на решение Ступинского городского суда Московской области от 17 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Баля А.А. и Огренды Л.А. – Ховрачева Ю.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Баль А.А. и Огренда Л.А. обратились в суд с указанным выше иском, ссылаясь на то, что им на праве общей долевой собственности в равных долях принадлежит одноэтажный двухквартирный жилой дом 1953 года постройки, расположенный по адресу: [REDACTED].

Истцы и их правопреемники более 30 лет открыто, добросовестно и непрерывно как своим собственным пользуются земельным участком, на котором расположен дом, между ними сложился порядок пользования этим участком, однако в передаче его истцам в собственность ответчиком отказано.

Уточнив требования, истцы просили признать за ними в силу приобретательной давности право общей долевой собственности на земельный участок площадью 1337 кв. м, на котором расположен жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED], за Огрендой Л.А. – 281/500 долю, за Балем А.А. – 219/500 долей.

Решением Ступинского городского суда Московской области от 17 декабря 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 апреля 2025 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2025 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 3 июля 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, и возражения на кассационную жалобу, 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что согласно техническому паспорту, составленному по состоянию на 17 мая 1988 г., жилой дом 1953 года постройки, расположенный на земельном участке площадью 889 кв. м, состоящий из двух квартир, по адресу: [REDACTED], зарегистрирован в 1983 году за Каширской гидромеханизацией (т. 1, л. д. 21–30).

9 марта 1993 г. администрация Ступинского района на основании договора о передаче квартир в собственность граждан передала квартиру 2, расположенную по адресу: [REDACTED], в собственность Г. [REDACTED], которая 14 мая 1993 г. подарила данную квартиру своей дочери Огренде Л.А., право собственности зарегистрировано в ЕГРН 22 декабря 2015 г. (т. 1, л. д. 51–55).

20 сентября 1993 г. на основании договора о передаче квартир в собственность граждан расположенная в указанном выше доме квартира 1 перешла в собственность Баля А.А., право собственности зарегистрировано в ЕГРН 29 февраля 2016 г. (т. 1, л. д. 124–125).

15 октября 2020 г. Баль А.А. и Огренда Л.А. подписали решение об объединении принадлежащих им квартир в жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], в результате чего у каждого возникло по 1/2 доле в праве общей долевой собственности на жилой дом, которое зарегистрировано в ЕГРН 29 октября 2020 г. (т. 1, л. д. 128).

Согласно составленной кадастровым инженером 9 августа 2024 г. схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: [REDACTED], земельный участок площадью 751 кв. м находится в пользовании Огренды Л.А., земельный участок площадью 586 кв. м находится в пользовании Баля А.А. Указанные земельные участки входят в зону Ж-3 – зона смешанной жилой застройки (т. 1, л. д. 174–182).

Решением администрации г. о. Ступино Московской области от 13 января 2021 г. № И1-21/71 Баля А.А. и Огренде Л.А. отказано в предварительном согласовании предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в связи с расположением испрашиваемого земельного участка в зоне строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (размещения) объектов всех видов транспорта федерального и регионального значения.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что фактическое пользование истцами

земельным участком, находящимся в государственной собственности, не может являться основанием для приобретения на него права собственности в силу приобретательной давности, так как он не является бесхозным, из государственной собственности не выбывал, а истцам в установленном законом порядке не выделялся. Доказательств предоставления земельного участка отцу Огрены Л.А. – Гунину А.П. за оборону Москвы и деду Баля А.А. – Алехину Д.А. истцами не представлено.

Суд апелляционной инстанции с решением суда первой инстанции согласился, указав, что сам по себе факт существования при доме земельного участка не порождает у собственников дома права на приобретение данного участка в собственность в порядке приобретательной давности, истцы не лишены возможности воспользоваться иным предусмотренным законом способом для приобретения права собственности на земельный участок.

С указанными выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены данной статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В пункте 15 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» разъяснено, что при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее: давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества; давностное владение признается непрерывным,

если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации); владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору.

В абзаце первом пункта 19 этого же постановления указано на то, что возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2020 г. № 48-П по делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Волкова В.В. разъяснено, что применительно к давностному владению добросовестность предполагает, что вступление во владение не было противоправным, совершено внешне правомерными действиями. Добросовестное заблуждение давностного владельца о наличии у него права собственности на данное имущество положениями статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусмотрено в качестве обязательного условия для возникновения права собственности в силу приобретательной давности. Напротив, столь длительное владение вещью, право на которую отсутствует, предполагает, что давностный владелец способен знать об отсутствии у него такого права, особенно в отношении недвижимого имущества, возникновение права на которое, по общему правилу, требует формального основания и регистрации в публичном реестре; требование о добросовестном заблуждении в течение всего срока владения без какого-либо разумного объяснения препятствует возвращению вещи в гражданский оборот и лишает лицо, открыто и добросовестно владеющее чужой вещью как своей, заботящееся об этом имуществе и несущее расходы на его содержание, не нарушая при этом ничьих прав, права легализовать такое владение, оформив право собственности на основании данной нормы.

Отказывая в удовлетворении иска по настоящему делу, судебные инстанции исходили из того, что положения статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не применимы к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

Между тем такое толкование является ошибочным, поскольку положения статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не содержат данных ограничений.

Конституционный Суд Российской Федерации в названном выше постановлении применительно к сходным правоотношениям (приобретение права собственности на земельный участок под гаражным боксом по давности владения) прямо указал, что ограничение для приобретения недвижимого имущества, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, по давности владения ставит частных лиц в заведомо невыгодное положение по отношению к публично-правовым образованиям, что нарушает принцип равенства субъектов гражданского права (пункт 1 статьи 2 и пункт 4 статьи 212 Гражданского кодекса Российской Федерации) и вступает в противоречие со статьями 8 (часть 2) и 19 (часть 1) Конституции Российской Федерации.

При этом Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что презумпция государственной собственности на землю сама по себе не может опровергать добросовестность давностного владельца.

С учетом изложенного принятые по настоящему делу судебные постановления основаны на ошибочном толковании норм материального права, и это нарушение является существенным, поскольку привело к неправильному разрешению спора.

Доводы судебных инстанций о том, что земельный участок не предоставлялся истцам либо их правопродшественникам в установленном законом порядке, также основаны на ошибочном понимании статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку приобретательная давность является самостоятельным и достаточным основанием для возникновения права собственности и применяется именно в тех случаях, когда в ином порядке легализовать свои права в отношении имущества давностному владельцу невозможно либо затруднительно.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Как разъяснено в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», если при принятии искового заявления суд придет к выводу о том, что избранный истцом способ защиты права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения. В соответствии со статьей 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или статьей 133 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд выносит на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношения для определения того, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора.

По смыслу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или части 1 статьи 168 Арбитражного 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.

Как следует из установленных в суде обстоятельств, право собственности на жилой дом 1953 года постройки, расположенный на спорном земельном участке, перешло к истцам либо их правопродшественникам в 1993 году в порядке приватизации.

При таких обстоятельствах суду при разрешении спора о признании права собственности на земельный участок, на котором расположен этот дом, следовало определить в качестве юридически значимого обстоятельства и поставить на обсуждение сторон вопрос о том, не возникло ли у истцов право собственности на спорный земельный участок по иным основаниям в ходе земельной реформы, чего судом сделано не было.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями допущены нарушения норм права, которые являются существенными, поскольку повлияли на результат рассмотрения дела, и которые не могут быть устранены без отмены 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 Ступинского городского суда Московской области от 17 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи