



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 58-КГ26-3-К9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 августа 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселева А.П.,

судей Астахова С.В. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Белых Петра Александровича к администрации города Хабаровска, департаменту муниципальной собственности администрации города Хабаровска, Межрегиональному территориальному управлению Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области о признании права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации города Хабаровска на решение Кировского районного суда г. Хабаровска от 23 апреля 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 22 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Белых П.А. обратился в суд с указанным выше иском, ссылаясь на то, что он с 2021 г. является собственником индивидуального жилого дома 1938 года постройки, расположенного на земельном участке, границы которого не

установлены. В соответствии с заключением кадастрового инженера в ходе выполнения кадастровых работ определены границы и площадь земельного участка, в которых расположен дом истца, забор и хозяйственные постройки, данный участок фактически используется истцом более 15 лет. В настоящее время участок частично расположен в границах земельного участка, собственником которого является Российская Федерация.

Уточнив требования, истец просил признать за ним право собственности на земельный участок площадью 600 кв. м с определенными координатами поворотных точек границ земельного участка по фактическому местоположению.

Решением Кировского районного суда г. Хабаровска от 23 апреля 2025 г. исковые требования удовлетворены. За Белых П.А. признано право собственности на земельный участок площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: ■■■■■■■■■■, с определенными координатами поворотных точек границ земельного участка, указанными в мотивировочной и резолютивной частях решения суда.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 22 июля 2025 г. решение суда первой инстанции отменено в части установления координат поворотных точек границ земельного участка, в указанной части принято новое решение, которым в удовлетворении данных требований отказано. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2025 г. решение суда первой инстанции в части, оставленной без изменения апелляционным определением, и апелляционное определение оставлены без изменения

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 10 июля 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От Белых П.А. поступили возражения на доводы кассационной жалобы департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации города Хабаровска.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и в возражениях на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что

имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции.

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.

В силу части 2 статьи 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в интересах законности судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления.

В пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 29 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» разъяснено, что суд не связан доводами, изложенными в кассационных жалобе, представлении, если он придет к выводу, что в интересах законности необходимо выйти за пределы этих доводов.

Под интересами законности, которые дают суду, рассматривающему дело, основания для выхода за пределы доводов кассационной жалобы (с учетом положений статьи 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), следует, в частности, понимать необходимость обеспечения по рассматриваемому делу правильного применения норм материального или процессуального права в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и других лиц.

Из приведенных правовых норм и акта их толкования следует, что в случае выявления допущенных судами существенных нарушений закона, не указанных в доводах кассационных жалобы или представления, суд кассационной инстанции в интересах законности вправе выйти за пределы доводов жалобы (представления) и обратить внимание на допущенные судами существенные нарушения закона, учесть их при принятии своего решения по результатам рассмотрения кассационной жалобы (представления прокурора).

С учетом изложенного и в интересах законности Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным выйти за пределы доводов кассационной жалобы и обратить внимание на существенные нарушения норм процессуального права, допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении дела в связи со следующим.

Судом установлено и из материалов дела следует, что решением Кировского народного суда г. Хабаровска от 19 сентября 1949 г. С [] признан владельцем дома № [] на праве личной собственности.

Согласно справке Хабаровского краевого государственного унитарного предприятия технической инвентаризации и оценки недвижимости от 27 сентября 2013 г. № 649 право собственности на жилой дом 1938 года постройки, расположенный по адресу: [] (ранее []), было зарегистрировано за С [] на основании решения райисполкома от 14 ноября 1949 г. № 322 и регистрационного удостоверения от 6 декабря 1949 г. № 3024.

В соответствии с договором от 3 июля 1953 г. С [] продал Р [] принадлежащие ему на праве собственности: жилой тесово-засыпной дом, крытый оцинкованным волнистым железом, размером 4,55 м на 3,45 м, состоящий из одной комнаты с пристроенными сенями; сарай тесовый, крытый тесом, размером 3 м на 5 м; ограждение земельного участка, – расположенные в г. [] под № [].

По договору купли-продажи от 6 августа 1953 г. право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: [], перешло к С [].

В соответствии с решением исполнительного комитета Хабаровского городского Совета народных депутатов от 14 сентября 1981 г. № 748 Г [] разрешена регистрация на праве личной собственности строения, возведенного без надлежащего оформления, – дома размерами в плане 6,98 м х 8,40 м, жилой площадью 29,7 кв. м, общей полезной площадью 41,9 кв. м, на земельном участке размером 600 кв. м по []. Дом перестроен в 1971 году.

Право собственности на указанный выше жилой дом зарегистрировано 5 октября 1981 г. за Г [] затем 27 октября 1981 г. – за Г [] на основании свидетельства о праве на наследство от 22 октября 1981 г., а 11 марта 1991 г. – за Ч [] на основании договора купли-продажи от 22 февраля 1991 г.

Согласно техническому паспорту, составленному по состоянию на 18 мая 1999 г., жилой дом 1971 года постройки имеет общую площадь 40,6 кв. м, в том числе жилую – 29,2 кв. м, состоит из трех жилых комнат, ванной, кухни, коридора.

В соответствии с договором купли-продажи от 8 апреля 2014 г. Ч [] продал указанный выше жилой дом в общую долевую собственность Ч [] и Т [] (по 1/2 доле), которые по договору купли-продажи от 26 мая 2017 г. продали его Д []

12 августа 2021 г. Белых П.А. приобрел у Д [] жилой дом по адресу: [], с кадастровым номером [], право собственности зарегистрировано в ЕГРН 19 августа 2021 г.

Согласно выписке из ЕГРН Белых П.А. также является собственником земельного участка площадью 993 кв. м +/- 11 с кадастровым номером [], расположенного по адресу: [].

Судом также установлено, что решением исполнительного комитета Хабаровского городского Совета народных депутатов от 12 декабря 1988 г. застройщику – производственному объединению «Хабаровсккрайгаз» в бессрочное пользование для строительства базы предоставлен земельный участок площадью 1,12 га в Кировском районе по ул. Брестской согласно прилагаемой выкопировке из плана города за счет полного изъятия территории индивидуальных домовладений со сносом жилых домов № 6 и 7 по пер. Пограничному, № 2, 4, 6 по пер. Брестскому (пункт 2), постановлено просить крайисполком разрешить изъятие земельных участков и снос находящихся на них плодово-ягодных насаждений и жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, согласно справке, прилагаемой к решению (пункт 5).

Документация о сносе домов, переселении граждан в материалы дела не представлена, у ответчиков отсутствует.

В соответствии с распоряжением ТУ Росимущества в Хабаровском крае от 20 июля 2015 г. № 152 утверждена схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории с целью раздела земельного участка, находящегося в федеральной собственности, с кадастровым номером [] общей площадью 10 749 кв. м из земель категории «земли населенных пунктов» с местоположением: [], с видом разрешенного использования «под производственный корпус», учтенный в реестре федерального имущества под номером [], в том числе земельный участок в

кадастровом квартале [REDACTED], в точках от 28-28, общей площадью 3123 кв. м, из земель категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под производственный корпус».

Согласно выпискам из ЕГРН по адресу: [REDACTED], [REDACTED], расположены земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3102 кв.м +/- 19,49, который принадлежит на праве собственности Российской Федерации, и нежилое производственное здание с кадастровым номером [REDACTED], правообладателем которого на праве собственности с 6 июня 2013 г. является АО «Газпром газораспределение Дальний Восток».

Из представленного истцом заключения кадастрового инженера ООО «Геоземизыскания» от 6 ноября 2024 г. следует, что площадь земельного участка с местоположением: [REDACTED]

[REDACTED], составляет 600 кв. м, что также соответствует площади, указанной в техническом паспорте от 20 ноября 1991 г. Фактическими границами указанного земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, в его пределах расположено здание (индивидуальный жилой дом) с присвоенным в установленном законом порядке кадастровым номером [REDACTED], а также хозяйственные постройки. С южной стороны по границе земельного участка расположен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], границы которого установлены в соответствии с земельным законодательством, иные границы указаны со слов землепользователя ввиду отсутствия четких контуров на местности.

При проведении кадастровых работ выявлено, что фактические границы земельного участка с местоположением: [REDACTED], [REDACTED], пересекаются с границами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по сведениям ЕГРН. Возможно, имеет место реестровая ошибка в определении координат поворотных точек земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. В связи с пересечением границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с границами земельного участка с местоположением: [REDACTED], не представляется возможным привести границы последнего в соответствие.

Кадастровым инженером установлены координаты фактических границ земельного участка с местоположением: [REDACTED]

_____ (номер точки, координаты участка X (м) и Y (м), длина линии (м), дирекционный угол).

22 марта 2023 г. Белых П.А. обратился в департамент архитектуры, строительства и землепользования администрации города Хабаровска с заявлением о перераспределении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, просил перераспределить земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], цель использования – под индивидуальный жилой дом.

Письмом от 19 апреля 2023 г. Белых П.А. отказано в предоставлении согласия на перераспределение земельного участка с указанием на то, что индивидуальный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по ул. [REDACTED], фактически отсутствует; в границах земельного участка, предусмотренного для перераспределения в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проект межевания) постановлением администрации города Хабаровска от 26 сентября 2022 г. № 3488, расположен индивидуальный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] ([REDACTED]), часть указанного дома и другие объекты (строения, сооружения) также расположены на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], обремененном правами.

В соответствии с документацией, представленной в материалы дела Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, 11 августа 2023 г. выявлена реестровая ошибка: пересечение границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и здания с кадастровым номером [REDACTED]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю направило 17 января 2024 г. в МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области уведомление об исправлении реестровой ошибки в сведениях ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что, поскольку принадлежащий истцу индивидуальный жилой дом последовательно с 1949 по 2021 год на законных основаниях переходил в собственность физических лиц фактически вместе со спорным земельным участком, у истца возникло право на приобретение данного земельного участка в собственность бесплатно, как предоставленного первому застройщику на праве постоянного бессрочного пользования.

Проверяя законность и обоснованность решения суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции посчитал, что поскольку истец является собственником жилого дома, возведенного до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, то в силу закона за ним сохраняется право на получение бесплатно земельного участка, находящегося под жилым домом, в собственность.

Однако суд апелляционной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции в части определения координат поворотных точек границ земельного участка, решение суда указанной части отменил и отказал в удовлетворении данных требований.

При этом судебная коллегия апелляционного суда сослалась на то, что пересечение фактических границ испрашиваемого истцом земельного участка (не сформированного и не поставленного на кадастровый учет в установленном законом порядке) с границами ранее сформированного и поставленного на кадастровый учет находящегося в собственности Российской Федерации земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] свидетельствует о наличии между сторонами спора о границах земельного участка, который носит самостоятельный материально-правовой характер, требующий предъявления самостоятельного иска.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с решением суда в неотмененной части и с апелляционным определением.

Между тем, обращаясь в суд, Белых П.А. просил не только признать за ним право собственности на земельный участок, расположенный под принадлежащим ему индивидуальным жилым домом, ссылаясь на положения Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», но и установить его границы.

В соответствии с абзацем первым пункта 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Формирование земельного участка происходит посредством землеустройства и кадастрового учета (статьи 69, 70 указанного кодекса).

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» (статья 70 этого же кодекса).

Согласно части 2 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

В силу части 8 статьи 22 указанного закона местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

По смыслу приведенных норм права описание границ земельного участка в установленном порядке и его постановка на кадастровый учет подтверждают существование такого земельного участка с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи.

В нарушение приведенных положений закона, оставляя без изменения решение суда в части признания за истцом права собственности на земельный участок, суд апелляционной инстанции отменил это решение в части установления координат поворотных границ земельного участка и отказал в их установлении.

Таким образом, судом апелляционной инстанции принято противоречивое решение, а спор оставлен фактически неразрешенным.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки суда апелляционной инстанции не исправил.

Допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения являются существенными, поскольку привели к неправильному разрешению спора, они не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 22 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2025 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 22 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи