

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 303-ЭС25-11485

г. Москва

Дело № А51-12610/2007

Резолютивная часть определения объявлена 27 апреля 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 8 мая 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Разумова И.В., Самуйлова С.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Новиковой О.В.,

с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу администрации города Владивостока (далее – администрация) на постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30 июля 2025 г. по делу № А51-12610/2007 Арбитражного суда Приморского края

по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Иващенко Татьяны Анатольевны к открытому акционерному обществу «Механизация строительства» о признании права собственности на объект недвижимости,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: администрации, индивидуального предпринимателя Маргаряна Араика Арменаковича (далее – предприниматель Маргарян А.А.), Геворкяна Оганеса Робертовича, Левченко Ирины Алексеевны

В судебном заседании приняли участие представители:

администрации – Михалева И.С.;

предпринимателя Маргаряна А.А. – Драчев А.В.

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие их представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., объяснения представителей третьих лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Иващенко Татьяна Анатольевна (далее – предприниматель Иващенко Т.А.) обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к открытому акционерному обществу «Механизация строительства» (далее – общество) о признании права собственности на объект недвижимости (здание кафе), расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Верхнепортовая, д. 2 «е», общей площадью 107,7 кв.м (Литер А), кадастровый номер 25:28:000000:0000:05:401:002:000258460, инвентарный номер 05:401:002:000258460.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 3 декабря 2007 г. иск удовлетворен.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 30 апреля 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, производство по делу прекращено.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30 июля 2025 г. постановление суда апелляционной инстанции отменено, производство по апелляционной жалобе администрации прекращено.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация просит отменить постановление суда округа, ссылаясь на существенные нарушения норм материального и процессуального права, оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 6 апреля 2026 г. кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В представленном отзыве на кассационную жалобу предприниматель Маргарян А.А. просит оставить ее без удовлетворения, а постановление суда округа – без изменения.

В судебном заседании представитель администрации поддержал доводы кассационной жалобы, представитель предпринимателя Маргаряна А.А. возражал относительно удовлетворения кассационной жалобы.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность состоявшихся по делу судебных актов, Судебная коллегия

Верховного Суда Российской Федерации полагает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, постановление суда округа – отмене, а постановление суда апелляционной инстанции – оставлению в силе по следующим основаниям.

Обращаясь в суд с настоящим иском, предприниматель Иващенко Т.А. указала, что ее право собственности на объект недвижимости возникло на основании заключенного с обществом договора купли-продажи от 11 октября 1995 г. № 37/1995 и акта приема-передачи от 11 октября 1995 г. Общество в письме от 12 августа 2007 г. оспорило право собственности истца на спорное имущество, отказалось подписать и представить экземпляр договора и акта приема-передачи для государственной регистрации перехода к истцу права собственности на спорное имущество.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции признал избранный истцом способ защиты нарушенного права надлежащим и руководствовался положениями статей 131, 223, 456 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Исходя из договора купли-продажи, акта приема-передачи, разрешения на выполнение строительно-монтажных работ от 2 апреля 1998 г. №4/98, акта приемки законченного строительством объекта от 5 октября 1998 г., выписки из Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности, технического паспорта, квитанции к приходному кассовому ордеру от 11 октября 1995 г. № 1234-95, суд установил, что ответчик передал в собственность истцу объект незавершенного строительства, который после окончания истцом его строительства, уточнения его адреса и технических характеристик был принят в эксплуатацию.

Не согласившись с принятым по делу решением суда, администрация, осуществляющая полномочия по распоряжению земельными участками муниципальной собственности и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, обжаловала его в суд апелляционной инстанции в порядке статьи 42 АПК РФ.

При этом администрация сослалась на то, что сведения о первой записи о государственной регистрации права собственности на основании обжалуемого судебного акта были получены из ответа Управления Росреестра по Приморскому краю от 1 марта 2024 г. № Исх-12-02674/24.

Как указала администрация, в результате проверки, проведенной Управлением муниципальной собственности города Владивостока, установлено, что в границах земельных участков с кадастровыми номерами 25:28:020031:155, 25:28:020031:1342, а также с кадастровым номером 25:28:020031:32 (снят с кадастрового учета 23 октября 2023 г.) расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 25:28:000000:3050, площадью 201,4 кв.м, представляющий собой единый комплекс из кафе, цветочного павильона, продуктового магазина, павильона быстрого питания. Собственником объекта недвижимости является Маргарян А.А. согласно записи о государственной регистрации от 30 августа 2011 г.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) земельный участок с кадастровым номером 25:28:020031:155 относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, а земельный участок с кадастровым номером 25:28:020031:1342 является собственностью муниципального образования город Владивосток.

Из ответа Управления Росреестра по Приморскому краю от 1 марта 2024 г. № Исх-12-02674/24 следует, что первая запись о государственной регистрации права собственности физического лица (Иващенко Т.А.) на объект недвижимости внесена 24 января 2008 г. на основании решения суда по настоящему делу.

Из письма МКУ «Архив г. Владивостока» от 26 марта 2024 г. № 159 следует, что в документах архивного фонда «Комитет по архитектуре и градостроительству мэрии города Владивостока» за 1998 год запрашиваемые администрацией разрешение на выполнение строительно-монтажных работ, акт приемки законченного строительством объекта не значатся.

Определением Пятого арбитражного апелляционного суда от 4 июня 2024 г. апелляционная жалоба администрации принята к производству и назначена к судебному разбирательству с одновременным назначением к рассмотрению ходатайства о восстановлении процессуального срока на обжалование.

Усмотрев наличие оснований для удовлетворения ходатайства о восстановлении срока на подачу апелляционной жалобы и установив, что решение суда принято о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции и привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, администрацию и текущего собственника спорного имущества – Маргаряна А.А.

С учетом представленной Маргаряном А.А. расширенной выписки из ЕГРН, апелляционный суд также привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, промежуточных собственников спорного имущества – Геворкяна Оганеса Робертовича, Левченко Ирину Алексеевну.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 30 апреля 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, производство по делу прекращено, поскольку 19 июля 2007 г., то есть на момент принятия решения суда по настоящему делу, в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) внесена запись о ликвидации ответчика.

Принимая во внимание, что администрация документально обосновала расположение объекта недвижимости на земельных участках, отнесенных к ее ведению, с учетом принципа единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, учитывая опровержение факта выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, апелляционный суд пришел к выводу о наличии достаточных

оснований полагать, что решение суда затрагивает права и законные интересы администрации.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30 июля 2025 г. постановление суда апелляционной инстанции отменено, производство по апелляционной жалобе администрации прекращено применительно к пункту 1 части 1 статьи 150 АПК РФ.

Суд округа исходил из того, что приведенные администрацией доводы свидетельствуют лишь о наличии у нее заинтересованности в исходе спора, а не о принятии судебного акта о ее правах и обязанностях. При этом наличие у субъекта, не привлеченного к участию в деле, заинтересованности в исходе дела само по себе не наделяет его правом на обжалование судебных актов в порядке статьи 42 АПК РФ.

Также суд округа отметил, что выводы суда апелляционной инстанции о наличии оснований для удовлетворения ходатайства администрации о восстановлении процессуального срока на апелляционное обжалование не имеют правового значения, поскольку она лишена права на само обжалование судебного акта.

Между тем судом округа не учтено следующее.

Как следует из материалов дела и установлено судом апелляционной инстанции, спорный объект недвижимости расположен на земельном участке, находящемся в собственности муниципального образования город Владивосток, и земельном участке неразграниченной государственной собственности. При этом разрешительная документация на строительство объекта и ввод его в эксплуатацию отсутствует.

Согласно пунктам 1, 3 статьи 209 ГК РФ собственнику земельного участка принадлежат права владения, пользования и распоряжения земельным участком в той мере, в какой его оборот допускается законом (статья 129 ГК РФ). Собственник земельного участка вправе его продавать, дарить, отдавать в залог, сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом при условии, что земля не исключена из оборота или не ограничена в нем (пункт 1 статьи 260 ГК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.

Законом Приморского края от 18 декабря 2006 г. №21-КЗ в Закон Приморского края от 29 декабря 2003 г. № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» внесены изменения, в соответствии с которыми полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Приморского края переданы государственному органу исполнительной власти Приморского края.

Соответствующие полномочия были возложены на департамент имущественных отношений Приморского края (постановления администрации Приморского края от 8 февраля 2007 г. № 23-па, от 12 февраля 2007 г. № 28-па), который переименован в департамент земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края (постановление администрации Приморского края от 25 сентября 2009 г. № 263-па), а впоследствии – в департамент земельных и имущественных отношений Приморского края (постановление администрации Приморского края от 25 октября 2012 г. №294-па).

На основании Закона Приморского края от 18 ноября 2014 г. № 497-КЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Приморского края и органами государственной власти Приморского края и внесении изменений в отдельные законодательные акты Приморского края» (в редакции от 3 декабря 2018 г.) полномочия по распоряжению земельными участками на территории Владивостокского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена, переданы администрации.

В силу постановления администрации города Владивостока от 25 апреля 2019 г. № 1667 «Об осуществлении полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» органом по распоряжению земельными участками, находящимися на территории Владивостокского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена, является Управление муниципальной собственности города Владивостока.

В соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится выдача разрешений на строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа.

Следовательно, администрация в данном случае наделена полномочиями по распоряжению земельными участками, на которых расположен спорный объект, а также полномочиями по выдаче разрешений на строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства и вправе в публичных интересах обжаловать судебный акт о признании права собственности на постройку, возведенную на территории муниципального образования без предоставления земельного участка и без указанных разрешений.

При этом Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации обращает внимание, что данный спор рассмотрен между его сторонами без привлечения лиц, уполномоченных на распоряжение публичными землями, и, по сути, исходя из отсутствия зарегистрированного права у ответчика и отсутствия прав на земельный участок под постройкой, направлен на ввод в гражданский оборот объекта самовольной постройки.

Исходя из пункта 1 статьи 263 ГК РФ, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Таким образом, возможность возведения (реконструкции) объекта недвижимости напрямую зависит от воли (согласия) собственника земельного участка. При этом отсутствие согласия собственника земельного участка на возведение конкретного объекта исключает возможность приобретения права собственности на созданное на чужом земельном участке имущество.

Иной подход не обеспечивает защиту прав собственника участка, а также позволяет лицу, использующему земельный участок без оформления прав на землю и не в соответствии с его целевым назначением, приобрести права на объект, возведенный без согласия собственника участка и без соблюдения всей необходимой процедуры строительства, а в последующем претендовать на земельный участок, занятый этим объектом.

В рассматриваемом случае в материалах дела отсутствуют доказательства того, что земельные участки предоставлены собственнику спорного объекта недвижимости на каком-либо праве, а также того, что публичный собственник земельного участка определенно выразил свою волю на использование участка для возведения (реконструкции) объекта недвижимости.

Кроме того, согласно имеющимся в материалах дела выпискам из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 25:28:020031:1342 имеет вид разрешенного использования «Для дальнейшей эксплуатации сооружения – Привокзальная площадь (лит. П)», а земельный участок с кадастровым номером 25:28:020031:155 – «Для размещения павильона-закусочной».

При этом в отношении обоих земельных участков установлены ограничения использования, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: в пределах границы территории выявленного объекта культурного наследия – достопримечательное место «Исторический центр города Владивостока», согласно приказу Амурского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 7 ноября 2019 г. № 05-07/208 «Об утверждении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), границ частей водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Японского моря на территории Приморского края».

Наличие указанных зон, относящихся в силу статьи 105 Земельного кодекса Российской Федерации к зонам с особыми условиями использования территории, предполагает существование ограничений хозяйственной деятельности применительно не только к территории, занятой указанными объектами, но и к пространственной среде вокруг таких объектов.

Таким образом, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации учитывает, что суд округа не опроверг выводы о несоответствии разрешенного использования земельного участка виду расположенной на нем постройки, а также об имеющихся ограничениях в использовании земельных участков под размещенным на них объектом.

По общему правилу, закрепленному в части 2 статьи 51 ГрК РФ, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка (часть 1 статьи 55 ГрК РФ).

В данном случае ни разрешение на строительство объекта недвижимости, ни разрешение на ввод его в эксплуатацию не выдавались. Администрация также опровергает факт выдачи разрешения на выполнение строительно-монтажных работ от 2 апреля 1998 г. №4/98 и акта приемки законченного строительством объекта от 5 октября 1998 г., при этом доказательств обратного в материалы дела не представлено.

При указанных обстоятельствах суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу о том, что решение суда затрагивает права и законные интересы администрации как уполномоченного органа местного самоуправления, которая не была привлечена к участию в настоящем деле и не имела возможности защитить права публичного собственника земельных участков.

Вопреки выводам суда округа, суд апелляционной инстанции в соответствии с положениями статей 42, 257 АПК РФ и следуя разъяснениям, содержащимся в пунктах 1, 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2020 г. № 12 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции» (далее – постановление Пленума № 12), принял к производству апелляционную жалобу администрации, привлек ее в качестве третьего лица без самостоятельных требований и рассмотрел спор по существу с учетом ее доводов о самовольности спорной постройки и представленных доказательств.

В силу пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Поддерживая выводы суда апелляционной инстанции, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым отметить, что принятие судебного решения, при установленных по делу фактических обстоятельствах, привело к легализации самовольной постройки в обход норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок ввода в гражданский оборот созданных (реконструированных) недвижимых вещей.

В то же время, установив, что на момент принятия судом первой инстанции обжалуемого решения и даже на момент подачи искового заявления по настоящему делу общество было ликвидировано, апелляционный суд, руководствуясь статьями 61, 63 ГК РФ, пунктом 5 части 1 статьи 150 АПК РФ, разъяснения пункта 34 постановления Пленума № 12, обоснованно прекратил производство по делу.

Учитывая, что решение суда было принято по спору между недобросовестными сторонами, в отсутствие надлежащей регистрации как права собственности на объект незавершенного строительства, так и в последующем перехода права собственности, а также без участия администрации как уполномоченного органа, с целью легализации самовольной постройки на основании решения суда, апелляционный суд, принимая во внимание осведомленность администрации о данных обстоятельствах в 2024 году после перехода полномочий на распоряжение земельным участком неразграниченной собственности в 2019 году, обоснованно отказал в удовлетворении ходатайства предпринимателя Маргаряна А.А. о прекращении производства по апелляционной жалобе.

Суд округа, лишь только ограничившись обстоятельствами несоблюдения администрацией установленного срока на обжалование судебного решения, без учета невозможности администрации ранее обладать необходимой информацией, неправомерно не принял во внимание допущенные существенные нарушения при рассмотрении настоящего спора.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что состоявшееся по делу постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как принятое при существенном нарушении норм материального и процессуального права, а постановление суда апелляционной инстанции подлежит оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹–291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30 июля 2025 г. по делу № А51-12610/2007 Арбитражного суда Приморского края отменить.

Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 30 апреля 2025 г. по тому же делу оставить в силе.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

И.В. Разумов

С.В. Самуйлов