



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ26-22-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.,
Киселёва А.П. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Сафарян Марины Яковлевны к администрации г. Пятигорска о признании права долевой собственности на земельный участок

по кассационной жалобе представителя Сафарян Марины Яковлевны – Крячкова Ю.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 6 августа 2025 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 9 декабря 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав представителя Сафарян М.Я. – Крячкова Ю.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также представителя администрации г. Пятигорска Дзестелову Р.С. и представителя третьего лица

Лукьянцева В.В. – Дьяченко Ю.Г., возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сафарян М.Я. обратилась в суд с иском к администрации г. Пятигорска о признании права долевой собственности (2/3 доли в праве) на земельный участок площадью 489,69 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – под жилую застройку, расположенный по адресу: [REDACTED]. В обоснование исковых требований Сафарян М.Я. ссылалась на то, что ей на основании заключённых с А [REDACTED] договора дарения от 22 июля 2023 г. и с Б [REDACTED] договора купли-продажи от 11 августа 2023 г. принадлежит на праве долевой собственности 2/3 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом общей площадью 75,6 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]. На момент заключения указанных договоров земельный участок под жилым домом был предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения А [REDACTED], Б [REDACTED] и одному из нынешних собственников дома Лукьянцеву В.В.

В связи с отчуждением принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности на жилой дом А [REDACTED] и Б [REDACTED] прекратили своё право пожизненного наследуемого владения в отношении указанного земельного участка. В настоящее время право пожизненного наследуемого владения в отношении всего спорного земельного участка зарегистрировано за собственником 1/3 доли жилого дома Лукьянцевым В.В.

22 сентября 2023 г. Сафарян М.Я. обратилась в администрацию г. Пятигорска Ставропольского края с заявлением о разъяснении, в каком

законном порядке она вправе реализовать свои права владения и пользования земельным участком. В ответе от 18 октября 2023 г. ей рекомендовано обратиться в суд.

Решением Пятигорского городского суда Ставропольского края от 14 апреля 2025 г. исковые требования удовлетворены в полном объеме: признано право долевой собственности (2/3 доли в праве) Сафарян М.Я. на указанный выше земельный участок.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 6 августа 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 9 декабря 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 6 августа 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 9 декабря 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 5 июня 2026 г. Сафарян М.Я. восстановлен срок на подачу кассационной жалобы, а определением от 24 августа 2026 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 22 июля 2023 г. между А [REDACTED], [REDACTED]. (даритель) и Сафарян М.Я. (одаряемый) заключён договор дарения 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом общей площадью 75,6 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], а 11 августа 2023 г. между Б [REDACTED] [REDACTED] (продавец) и Сафарян М.Я. (покупатель) – договор купли-продажи 2/3 доли в праве общей долевой собственности на этот же жилой дом. Жилой дом расположен на земельном участке площадью 489,69 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – под жилую застройку.

На момент заключения указанных договоров земельный участок под жилым домом был предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения А [REDACTED], Б [REDACTED] и одному из нынешних собственников дома Лукьянцеву В.В.

1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом принадлежала А [REDACTED]. на основании договора пожизненного содержания с иждивением от 30 июля 2001 г., а 2/6 доли в праве общей долевой собственности перешли Б [REDACTED] на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 15 января 2021 г.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком за указанными лицами было зарегистрировано в Управлении Росреестра по Ставропольскому краю.

В связи с отчуждением принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности на жилой дом А [REDACTED] и Б [REDACTED]. отказались от права пожизненного наследуемого владения в отношении

указанного земельного участка, что подтверждается постановлениями администрации г. Пятигорска от 28 июля 2023 г. № 2808 и от 13 сентября 2023 г. № 3397.

Право А [REDACTED] на спорный земельный участок прекращено 2 августа 2023 г., право Б [REDACTED] – 15 сентября 2023 г.

Согласно выписке из ЕГРН от 15 сентября 2023 г. право пожизненного наследуемого владения в отношении всего спорного земельного участка зарегистрировано за собственником 1/3 доли жилого дома Лукьянцевым В.В.

Согласно заключению специалиста от 17 февраля 2025 г. № 07 объект исследования состоит из трёх изолированных помещений с отдельными входами/выходами на земельный участок. Доступ к помещениям с ул. [REDACTED] осуществляется через проход шириной от 1,22 м до 1,66 м. Проезд шириной 3,5 м вглубь земельного участка отсутствует. Иные изолированные доступы к помещениям собственников отсутствуют. Исходя из сложившегося порядка пользования помещениями жилого дома литер «А» с пристройкой литер «а», конфигурации границ земельного участка и расположения объекта относительно границ, произвести раздел земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] (как в соответствии с идеальными долями собственников, так и с отклонениями от идеальных долей) не представляется возможным, так как отсутствует возможность организовать изолированные проходы к помещениям собственников. Образуются места общего доступа. Земельный участок является неделимым.

Ранее Сафарян М.В. обращалась в суд с иском к администрации г. Пятигорска (Лукьянцев В.В. – третье лицо) о признании права пожизненного наследуемого владения на спорный земельный участок. Вступившим в законную силу решением Пятигорского городского суда Ставропольского края от 27 ноября 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции, руководствуясь статьёй 35 Земельного кодекса Российской Федерации,

исходил из того, что правопредшественники Сафарян М.Я. имели право на получение в собственность соответствующей доли земельного участка бесплатно в силу закона, как и совладелец домовладения Лукьянцев В.В., которому до настоящего времени земельный участок принадлежит на праве пожизненного наследуемого владения, администрация г. Пятигорска не предъявляла к истцу никаких требований об изъятии (освобождении) земельного участка, не оспаривала право истца на земельный участок.

Суд апелляционной инстанции, установив, что земельный участок находится в муниципальной собственности, решения о передаче данного участка истцу по основаниям, предусмотренным статьёй 39¹ Земельного кодекса Российской Федерации, администрацией г. Пятигорска не принималось, отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении исковых требований.

Суд кассационной инстанции согласился с такими выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права.

В силу статьи 18 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Согласно статье 36 Конституции Российской Федерации граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

Из статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В силу статьи 59 Земельного кодекса Российской Федерации признание права собственности осуществляется в судебном порядке.

Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землёй в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объёме, что и прежний их собственник.

Аналогичное положение содержится в пункте 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Статьёй 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких

земельных участках, если иное не установлено этой статьёй кодекса или другим федеральным законом (пункт 1).

Согласно пункту 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Таким образом, Конституцией Российской Федерации и иными приведёнными нормативными правовыми актами гарантировано исключительное право гражданина, которому земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, на приобретение такого земельного участка в собственность.

При этом право собственности на земельный участок при наличии определённой законом совокупности условий может возникнуть в том числе и в судебном порядке, а решение суда о разрешении такого спора будет лишь констатировать законно возникшее у истца право собственности на земельный участок либо на долю земельного участка пропорционально доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

Приведённые положения Конституции Российской Федерации и материального закона судом апелляционной инстанции учтены не были.

Ссылки суда апелляционной инстанции на обязательность выводов вступившего в силу решения Пятигорского городского суда Ставропольского края от 27 ноября 2023 г. об отказе Сафарян М.Я. в удовлетворении иска к администрации г. Ставрополя о признании права пожизненного наследования на спорный земельный участок как на основание отказа в удовлетворении исковых требований и по настоящему делу подлежат

отклонению, поскольку Сафарян М.Я. заявлены иные материально-правовые требования, вытекающие из положений пункта 1 статьи 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, а также пункта 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Пунктом 1 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего ему права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьёй 53 данного кодекса.

Как установлено судом, правопродшественники Сафарян М.Я. – А [REDACTED] и Б [REDACTED] отказались от права пожизненного наследуемого владения в отношении спорного земельного участка в установленном законом порядке.

Поскольку земельный участок, предоставленный гражданам в пожизненное наследуемое владение, не выбывает из государственной и муниципальной собственности, при прекращении у землепользователя права пожизненного наследуемого владения земельный участок остаётся в государственной или муниципальной собственности и может быть отведён другим лицам.

Кроме того, согласно пунктам 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В силу пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 1 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 будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учётом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в том числе в определении от 5 марта 2004 г. № 82-О по запросу Первомайского районного суда города Пензы о проверке конституционности пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, право на судебную защиту является существенно ущемлённым в тех случаях, когда суды при рассмотрении дела не исследуют по существу его фактические обстоятельства, ограничиваясь только установлением формальных условий применения нормы. При рассмотрении дел, связанных с приобретением прав на земельные участки лицами, имеющими на праве общей долевой собственности расположенные на них здания, строения, сооружения, надлежит, не ограничиваясь констатацией одного лишь факта наличия (или отсутствия) предусмотренного оспариваемой нормой совместного обращения собственников в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, суду следует исследовать весь комплекс вопросов, обеспечивая защиту прав и законных интересов всех субъектов соответствующих правоотношений. Положения пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливают лишь организационно-правовой порядок обращения указанных в данной статье граждан по поводу приобретения прав на находящиеся в государственной и муниципальной собственности земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения. Сама же

возможность приобретения соответствующими лицами прав на данные земельные участки закреплена в пунктах 3 и 4 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Лукьянцев В.В., зарегистрировавший право пожизненного наследуемого владения на весь земельный участок, в своих возражениях просил в удовлетворении исковых требований отказать.

Между тем в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации представитель Лукьянцева В.В. – Дьяченко Ю.Г. указал, что его доверитель не возражает против признания за истцом права собственности на земельный участок пропорционально доле Сафарян М.Я. в жилом доме при условии его раздела в натуре. По его мнению, суд формально сослался на вывод специалиста о том, что земельный участок является неделимым и не может быть разделён в натуре между сособственниками, однако данный вопрос с учётом положений материального закона и фактических обстоятельств дела не исследовал. Также отметил, что решение суда первой инстанции, которым за истцом было признано право собственности на 2/3 доли земельного участка, содержит неопределённость, поскольку за Лукьянцевым В.В. так и осталось сохранённым право пожизненно наследуемого владения на земельный участок.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 6 августа 2025 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 9 декабря 2025 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 6 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 9 декабря 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи