



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 49-КАД26-12-К6

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

14 октября 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Кирейковой Г.Г., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Шпак Светланы Васильевны на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 31 марта 2026 г. по административному делу № 2а-1599/2025 по административному исковому заявлению Шпак С.В. к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан о признании незаконным решения об отказе в заключении договора аренды на новый срок, возложении обязанности заключить договор аренды.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

постановлением Александровской сельской администрации Мелеузовского района Республики Башкортостан от 18 июня 2003 г. № 80 Шпак С.В. разрешено проектирование индивидуального жилого дома. В результате

кадастровых работ сформирован земельный участок для индивидуального жилищного строительства.

По сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН)? земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] поставлен на кадастровый учет 14 ноября 2005 г., относится к категории земель «земли населенных пунктов», имеет вид разрешенного использования «под индивидуальную жилую застройку».

Из выписки ЕГРН от 10 марта 2025 г. № КУВИ-001/2025-62926964 следует, что правообладателем указанного участка является Шпак С.В.

Шпак С.В. 24 августа 2025 г. обратилась в отдел по Мелеузовскому району и г. Мелеуз Управления по работе с территориальными отделами Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан с заявлением о предоставлении в аренду указанного земельного участка на три года для завершения строительства, по результатам рассмотрения которого министерство 11 сентября 2025 г. отказало в предоставлении.

Шпак С.В. обратилась в суд с административным иском о признании незаконным решения административного органа об отказе в заключении договора аренды земельного участка на новый срок, возложении обязанности заключить договор аренды.

Решением Мелеузовского районного суда Республики Башкортостан от 15 октября 2025 г. в удовлетворении требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 14 января 2026 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым административный иск удовлетворен частично; признано незаконным решение Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 11 сентября 2025 г.; возложена обязанность в течение 30 дней со дня вынесения апелляционного определения повторно рассмотреть заявление Шпак С.В. от 24 августа 2025 г.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 31 марта 2026 г. апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 14 января 2026 г. отменено, решение Мелеузовского районного суда Республики Башкортостан от 15 октября 2025 г. оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Шпак С.В. просит отменить определение суда кассационной

инстанции, как постановленное с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход административного дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов административного истца, и оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Башкортостан.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

Исследовав материалы дела, ознакомившись с доводами, приведенными в кассационной жалобе, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 данной статьи.

Согласно пункту 5 указанной статьи предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

- собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 названного выше пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с

публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с данным подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 1 марта 2015 г. регулируются главой V¹ Земельного кодекса Российской Федерации, а также статьей 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 г. или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 г. в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39¹⁴ – 39¹⁷ Земельного кодекса Российской Федерации.

Положения данного пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с этим пунктом.

Как указано в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 февраля 2023 г. № 337-О, пункт 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», основанный на балансе публичных и частных интересов, призванный обеспечить целевое использование земли, предусматривает гарантии для собственников объектов незавершенного строительства, связанные с возможностью использования ими земельных участков, относящихся к публичной собственности, в течение трех лет для завершения такого строительства (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 28 марта 2017 г. № 622-О и от 29 сентября 2022 г. № 2406-О). Этой же цели служит и подпункт 10 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (абзацы первый и пятый пункта 38).

В пункте 12 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением и использованием публичных земельных участков для целей строительства (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 ноября 2025 г.) также указано на то, что, если уполномоченный орган не реализовал право на изъятие объекта незавершенного строительства в течение установленного законом срока, собственнику этого объекта недвижимости не может быть отказано в заключении договора аренды на новый срок для завершения строительства.

Как следует из материалов дела, испрашиваемый земельный участок, на котором возведен объект незавершенного строительства, предоставлен Шпак С.В. для строительства индивидуального жилого дома до 1 марта 2015 г., ранее земельный участок для завершения строительства объекта незавершенного строительства административному истцу не предоставлялся.

Шпак С.В. как арендатор с 2003 года по настоящее время надлежащим образом исполняет свои обязанности по договору, продолжает пользоваться земельным участком, что не оспаривается Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан и подтверждается информацией, предоставленной филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Башкортостан, от 12 декабря 2025 г. о фактическом правообладателе участка – Шпак С.В., договором подряда от 17 ноября 2025 г., заключенным между Шпак С.В. и муниципальным бюджетным учреждением «Архитектура и градостроительство» муниципального района Мелеузовский район Республики Башкортостан, об изготовлении межевого плана и проведении кадастровых работ на данный земельный участок, сведениями о неоднократных обращениях Шпак С.В. в Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан с заявлениями о предоставлении земельного участка в аренду (в 2021 – 2025 гг.).

Наличие на испрашиваемом земельном участке, предоставленном Шпак С.В. для строительства индивидуального жилого дома до 1 марта

2015 г., объекта незавершенного строительства (фундамент), площадью застройки 81 кв. м, год застройки – 2005, подтверждается сведениями технического паспорта и акта обследования от 5 сентября 2025 г. с фотоматериалами, при этом с иском об изъятии принадлежащего Шпак С.В. объекта незавершенного строительства административный ответчик не обращался.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что истец в силу пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» имеет право на заключение нового договора аренды на такой земельный участок однократно на три года для завершения строительства объекта.

Таким образом, судебный акт суда кассационной инстанции создает неопределенность судьбы земельного участка и влечет риски для имущественных прав административного истца и членов ее многодетной семьи, что не согласуется с требованиями поддержания доверия к закону и стабильности возникших правоотношений.

На основании изложенного 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 Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 31 марта 2026 г. отменить, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 14 января 2026 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи