УТВЕРЖДЕН
постановлением Президиума
Верховного Суда
Российской Федерации
от 11 ноября 2026 г. № 25А/2026

Тематический обзор
Верховного Суда Российской Федерации
№ 20/2026

О РАССМОТРЕНИИ СУДАМИ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, НА КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ

Список применяемых сокращений

1) ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
2) ГрК РФ, Градостроительный кодекс	Градостроительный кодекс Российской Федерации
3) ЖК РФ	Жилищный кодекс Российской Федерации
4) ЗК РФ, Земельный кодекс	Земельный кодекс Российской Федерации
5) Закон о введении в действие ЗК РФ	Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»
6) Закон о государственной регистрации недвижимости	Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
7) Закон от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ	Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
8) Закон от 31 июля 2025 года № 295-ФЗ	Федеральный закон от 31 июля 2025 года № 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»
9) Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства	Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160
10) ГСК	гаражно-строительный кооператив

11) ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
12) ИЖС	индивидуальное жилищное строительство
13) публичный земельный участок	земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности

В целях обеспечения правильного применения судами норм материального и процессуального права при рассмотрении споров, связанных с предоставлением публичных земельных участков, на которых расположены здание, сооружение, Верховным Судом Российской Федерации по результатам изучения и обобщения судебной практики в соответствии со статьей 126 Конституции Российской Федерации, статьями 2 и 7 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 года № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации» определены следующие правовые позиции.

1. Если право собственности на жилой дом зарегистрировано в ЕГРН, его собственник имеет исключительное право на приобретение в собственность без проведения торгов земельного участка, предоставленного ему для целей строительства данного объекта.

Собственнику индивидуального жилого дома уполномоченным органом отказано в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка, переданного ему ранее по договору аренды для строительства этого дома, в связи с тем что цель предоставления земельного участка не достигнута, поскольку объект капитального строительства, согласно акту осмотра, на испрашиваемом земельном участке отсутствует (невозможно отнести расположенный на спорном земельном участке объект площадью 35,8 кв. м к капитальным строениям (объектам недвижимости).

Собственник оспорил отказ в судебном порядке.

Суд признал решение уполномоченного органа незаконным, исходя из того что исключительное право на приобретение земельных участков в собственность без проведения торгов имеют граждане, являющиеся собственниками расположенных на таких участках зданий (подпункт 6 пункта 2 статьи 39^3, пункт 1 статьи 39^{20} ЗК РФ).

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре (пункт 1 статьи 8^1, пункт 1 статьи 131 ГК РФ, часть 6 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Законодательное закрепление необходимости государственной регистрации права на недвижимое имущество по смыслу статьи 8^1 ГК РФ, частей 2, 3, 5 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости является признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечиваются защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития.

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя,

признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином (пункт 6 статьи 8^1 ГК РФ).

Судом установлено, что на публичном земельном участке с видом разрешенного использования «для размещения жилого дома», предоставленном по договору аренды для целей строительства жилого дома, возведен индивидуальный жилой дом, являющийся отдельно стоящим зданием, характеристики которого соответствуют предусмотренным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ требованиям. В материалы дела собственником этого объекта представлена выписка из ЕГРН, содержащая сведения о характеристиках объекта и сведения о зарегистрированных правах.

С учетом того, что на момент обращения собственника с заявлением о предоставлении земельного участка право собственности на индивидуальный жилой дом не оспорено, факт размещения на этом участке индивидуального жилого дома установлен, у уполномоченного органа отсутствовали основания для отказа в предоставлении указанного участка в собственность без проведения торгов собственнику данного объекта недвижимости.

2. Заключенный по основаниям, установленным статьей 39^{20} ЗК РФ, договор аренды публичного земельного участка, на котором расположен объект, не отвечающий признакам недвижимого имущества, может быть признан недействительным, а зарегистрированное в ЕГРН право на этот объект – отсутствующим.

Администрация муниципального образования обратилась с иском к гражданину о признании права собственности на нежилое здание отсутствующим, признании договора аренды земельного участка недействительным, возложении обязанности по демонтажу некапитального строения.

Удовлетворяя указанные требования, суд исходил из следующего.

В силу принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов регистрация в ЕГРН здания в качестве объекта недвижимости влечет за собой правовые последствия, в том числе наличие у собственника исключительного права на приобретение земельного участка в собственность или в аренду без проведения торгов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1, пункт 1 статьи 39^{20} ЗК РФ).

Вместе с тем, если будет установлено, что спорный объект не является недвижимым имуществом, зарегистрированное на него в ЕГРН право собственности может быть признано отсутствующим.

Судом установлено, что спорный объект не имеет прочной связи с землей и его перемещение на иное место возможно без нанесения несоразмерного ущерба назначению.

С учетом положений статей 12, 130, 304 ГК РФ, статьи 39^{20} ЗК РФ, разъяснений, содержащихся в пункте 52 постановления Пленума Верховного

Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», а также в пункте 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», суд пришел к выводу о том, что спорный объект не отвечает признакам недвижимого имущества, в связи с чем правовые основания для регистрации права собственности ответчика в ЕГРН отсутствовали.

Договор аренды земельного участка, на котором расположен данный объект, в силу статьи 168 ГК РФ является ничтожной сделкой, посягающей на публичные интересы, поскольку заключен без проведения торгов при отсутствии оснований, установленных статьями 39^6, 39^{20} ЗК РФ.

3. Собственник объекта недвижимости вправе заключить новый договор аренды публичного земельного участка без проведения торгов вне зависимости от истечения срока действия ранее заключенного договора аренды.

Уполномоченный орган отказал в предоставлении в аренду без проведения торгов публичного земельного участка собственнику распложенного на нем объекта недвижимости, соответствующее право на который зарегистрировано в ЕГРН, ввиду несоблюдения им предусмотренных пунктами 3, 4 статьи 39^6 ЗК РФ условий заключения такого договора – заявление о заключении нового договора аренды подано по истечении срока действия ранее заключенного договора.

Данное решение оспорено собственником объекта недвижимости в суде.

Удовлетворяя заявленное требование, суд указал на то, что статья 39^{20} ЗК РФ закрепляет за собственником объекта недвижимости исключительное право на предоставление ему в том числе в аренду публичного земельного участка, на котором такой объект расположен.

Органам публичной власти, их должностным лицам запрещается обременять физических или юридических лиц обязанностями, отказывать в предоставлении им какого-либо права лишь с целью удовлетворения формальных требований, если соответствующее решение, действие может быть принято, совершено без их соблюдения, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом (абзац четвертый пункта 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2022 года № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации»).

Кроме того, согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39^{11} ЗК РФ публичный земельный участок, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам и юридическим лицам, не может быть предметом аукциона на право заключения договора аренды, за исключением предусмотренных законом случаев.

В рассматриваемом деле срок действия договора аренды публичного земельного участка истек 10 декабря 2022 года, собственник объекта недвижимости, расположенного на данном участке, обратился с заявлением о заключении договора аренды на новый срок позднее – в марте 2023 года. При этом он продолжал пользоваться земельным участком в соответствии с установленным видом его разрешенного использования, вносил арендную плату.

С учетом изложенного отказ уполномоченного органа в заключении нового договора аренды земельного участка являлся неправомерным.

4. Заключение договора аренды земельного участка, на котором расположено принадлежащее лицу на праве собственности здание, сооружение, не исключает возможности приобретения им впоследствии этого земельного участка в собственность, если законодательные ограничения для приватизации отсутствуют.

Гражданин обратился в суд с требованиями к администрации муниципального образования о признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка в собственность и о признании права собственности на земельный участок.

Судом установлено, что жилой дом принадлежал матери гражданина на праве собственности до дня введения в действие Земельного кодекса, то есть до 30 октября 2001 года, а в 2018 году право на данное имущество перешло к гражданину по наследству.

В том же году между гражданином и администрацией муниципального образования заключен договор аренды земельного участка, на котором расположен жилой дом. В 2023 году гражданин обратился к администрации муниципального образования с заявлением о переоформлении права аренды земельного участка на право собственности, в чем ему было отказано в связи с наличием нерасторгнутого договора аренды.

Удовлетворяя заявленные требования, суд с учетом абзаца первого пункта 2^2, пункта 4 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ исходил из того, что право гражданина на предоставление бесплатно в собственность испрашиваемого земельного участка, на котором распложен находящийся в его собственности жилой дом, не ограничивается заключенным ранее договором аренды этого участка. Собственник такого объекта недвижимости, сделавший первоначальный выбор в пользу аренды земельного участка, вправе приобрести

этот участок в собственность, если законодательные ограничения для его приватизации отсутствуют.

5. Права на находившийся в пользовании у гражданина по договору аренды земельный участок, предоставленный для эксплуатации жилого дома, право собственности на который возникло у него до дня введения в действие Земельного кодекса, переходят в порядке наследования в том же объеме.

Гражданин (наследник), которому в порядке наследования перешло от деда (наследодателя) право собственности на жилой дом с прилегающими к нему хозяйственными постройками, обратился в уполномоченный орган с заявлением о переводе прав и обязанностей арендатора по договору аренды и заключении без проведения торгов нового договора аренды на земельный участок, ранее находившийся у наследодателя в пользовании и являющийся частью приусадебного земельного участка, на котором расположены указанные объекты.

Получив от уполномоченного органа отказ, обоснованный истечением срока действия договора аренды земельного участка до смерти наследодателя, наследник оспорил его в суде.

Суд, удовлетворяя требование наследника, исходил из того, что по смыслу пунктов 2^2, 4, 9^1 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ права на находящийся у гражданина в фактическом пользовании земельный участок, на котором расположен жилой дом, право собственности на который возникло у этого гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса, переходят в порядке наследования независимо от того, на каком праве такой участок им использовался.

Судом установлено, что право собственности на жилой дом возникло у деда наследника до дня введения в действие Земельного кодекса. С этого же времени в пользовании семьи находился земельный участок, на котором этот дом расположен. Спорный земельный участок входил в состав данного участка и впоследствии использовался дедом гражданина на основании договора аренды, который он не успел переоформить в связи со смертью. По истечении срока действия договора аренды спорного земельного участка наследодатель, а затем его наследник продолжали его использовать по целевому назначению, вносили арендную плату, арендодатель в адрес арендатора уведомления о расторжении договора аренды не направлял. Указанный участок функционально связан с земельным участком, перешедшим в собственность гражданина по наследству, согласно расположению элементов планировочной структуры и адресации указанные земельные участки являются смежными и образуют единый приусадебный участок.

Таким образом, поскольку наследодателю принадлежали право собственности и право пользования по договору аренды на земельные участки, фактически образующие один земельный участок, используемый как единое

целое, к его наследнику как к правопреемнику в том же объеме перешли права на земельные участки, в том числе и право аренды спорного земельного участка.

При таких обстоятельствах у уполномоченного органа отсутствовали основания для отказа наследнику в заключении нового договора аренды на спорный земельный участок без проведения торгов.

6. Уполномоченный орган вправе отказать в предоставлении в собственность публичного земельного участка собственнику возведенного на нем здания, право на которое зарегистрировано в ЕГРН, если испрашиваемый участок был предоставлен в аренду для целей, исключающих строительство.

Арендатор земельного участка обратился в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении в собственность данного участка, ссылаясь на то, что за ним зарегистрировано в ЕГРН право собственности на объект, расположенный на участке.

Отказ уполномоченного органа в выкупе, мотивированный тем, что земельный участок ранее был предоставлен заявителю в аренду для целей размещения нестационарного торгового объекта без права возведения капитальных объектов, а строение является объектом самовольного строительства, арендатор оспорил в судебном порядке.

Суд отказал в удовлетворении заявленного требования на основании следующего.

Исходя из положений подпункта 2 пункта 1 статьи 40 и пункта 1 статьи 41 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов.

Из совокупного толкования указанных норм права, положений подпункта 6 пункта 2 статьи 39^{3}, статьи 39^{20} ЗК РФ следует, что исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или аренду имеют собственники объектов недвижимости, возведенных на участках правомерно.

Положения подпункта 14 статьи 39^{16} ЗК РФ, в силу которого уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, если цель использования земельного участка, указанная в заявлении о предоставлении участка, не соответствует основному виду разрешенного использования земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН, или видам разрешенного использования земельного участка, установленным регламентом использования территории, призваны обеспечить на этапе предоставления земельного участка, относящегося к публичной собственности, его будущее правомерное использование и надлежащее освоение, определяемое именно видами разрешенного использования.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 года № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», при возведении объекта недвижимости арендатор земельного участка ограничен как правовым режимом земельного участка, так и условиями договора аренды, определяющими обязанность (возможность) арендатора создать, возвести на участке конкретный объект.

Суд, установив, что заявитель возвел нежилое здание на земельном участке, который в соответствии с договором аренды этого участка не предоставлялся для целей строительства, признал отказ уполномоченного органа правомерным.

7. Требование собственника объекта недвижимости о выкупе земельного участка, на котором расположен данный объект, не подлежит удовлетворению, если вид разрешенного использования земельного участка не приведен в соответствие с фактическим использованием здания.

Собственник нежилого здания обратился в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении в собственность без проведения торгов публичного земельного участка, имеющего вид разрешенного использования «для размещения объекта связи», с целью эксплуатации объектов капитального строительства, расположенных в границах этого участка.

Отказ органа местного самоуправления в предоставлении в собственность земельного участка, мотивированный несоответствием вида разрешенного использования земельного участка целям его использования, указанным в заявлении, собственник здания оспорил в судебном порядке.

Суд отказал в удовлетворении требования, исходя из следующего.

Согласно материалам дела на земельном участке расположено здание бывшей автоматической телефонной станции, которое используется собственником для размещения магазинов, офисов, автосервиса. Факт наличия фрагмента инженерной инфраструктуры (кабеля связи), оставшегося от предыдущего собственника, не свидетельствует о целевом использовании здания и участка в качестве объекта связи.

По смыслу подпункта 6 пункта 2 статьи 39^3 и пункта 1 статьи 39^{20} ЗК РФ, подлежащих применению с учетом общих положений земельного законодательства, обязывающих собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статья 42 ЗК РФ), исключительное право на приобретение земельного участка без проведения торгов обусловлено необходимостью обслуживания и использования такого объекта по назначению.

Принципы единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов и деления земель по целевому назначению, рассматриваемые в системном единстве, позволяют сделать вывод, что при строительстве и

эксплуатации объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов капитального строительства, линейных объектов) должны соблюдаться требования, обусловленные целевым назначением земельного участка, в границах которого они создаются и используются.

Исходя из положений пункта 2 статьи 7 ЗК РФ, статей 30, 37 ГрК РФ вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать фактическому использованию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке. В ином случае различие видов использования земельного участка и объекта недвижимости приведет к нецелевому использованию такого участка, что недопустимо и в силу подпункта 14 статьи 39^{16} ЗК РФ является основанием для принятия уполномоченным органом решения об отказе в предоставлении в собственность публичного земельного участка.

8. Отсутствие в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования публичного земельного участка не может являться препятствием для предоставления такого участка в собственность бесплатно без проведения торгов наследнику жилого дома, возведенного на данном участке до введения в действие Земельного кодекса.

Гражданину, получившему в наследство жилой дом, отказано в предварительном согласовании предоставления в собственность без проведения торгов земельного участка для эксплуатации этого дома ввиду того, что в ЕГРН не установлен вид разрешенного использования земельного участка (подпункт 3 пункта 8 статьи 39^{15}, подпункт 20 статьи 39^{16} ЗК РФ).

Гражданин оспорил данный отказ в суде.

Суд, удовлетворяя требование гражданина, исходил из того, что жилой дом, расположенный на испрашиваемом земельном участке, приобретен его отцом по договору купли-продажи до дня введения в действие Земельного кодекса, в связи с чем правоотношения по предоставлению этого участка в собственность регулируются пунктом 4 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ.

При этом положения главы V^1 ЗК РФ, в том числе статей 39^{15} и 39^{16}, применяются к случаям предоставления публичных земельных участков, не находившихся в пользовании (бессрочном пользовании) граждан до введения в действие поименованного кодекса.

Следовательно, гражданин, приняв в наследство жилой дом и зарегистрировав право собственности на него в ЕГРН, имел право на приобретение в собственность бесплатно без проведения торгов испрашиваемого земельного участка в отсутствие в ЕГРН сведений о виде его разрешенного использования.

9. Собственник гаража, являющегося капитальным строением и возведенного до дня введения в действие Градостроительного кодекса, имеет

право на получение в собственность бесплатно публичного земельного участка, на котором такой гараж расположен, если отсутствуют установленные Земельным кодексом ограничения оборотоспособности данного участка.

Собственник гаража, являющегося капитальным строением, оспорил в судебном порядке решение уполномоченного органа об отказе в предварительном согласовании предоставления ему в собственность бесплатно публичного земельного участка для хранения автотранспорта, мотивированное расположением данного участка в границах зоны планируемого размещения объекта местного значения – общеобразовательной организации.

Суд, удовлетворяя заявленное требование, исходил из того, что собственник гаража, возведенного до дня введения в действие Градостроительного кодекса, имеет право на получение в собственность бесплатно публичного земельного участка, на котором такой гараж расположен, если отсутствуют установленные Земельным кодексом ограничения оборотоспособности данного участка (пункты 1, 2, 19, 20 статьи 3^7 Закона о введении в действие ЗК РФ, статья 27 ЗК РФ).

Принадлежащий лицу на праве собственности гараж возведен до дня введения в действие Градостроительного кодекса. Ранее уполномоченным на тот период органом ГСК отведен земельный участок для строительства гаражей. Испрашиваемый земельный участок не ограничен в обороте и не изъят из оборота.

При изложенных обстоятельствах решение уполномоченного органа являлось незаконным.

10. Изменение градостроительного регулирования не препятствует предоставлению публичного земельного участка в частную собственность для эксплуатации размещенного на нем объекта недвижимости в соответствии с фактическим видом его разрешенного использования, установленным до внесения изменений, если иное не предусмотрено законом.

Собственник нежилого здания обратился в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов для использования в целях размещения складских объектов.

Отказ уполномоченного органа с указанием на то, что градостроительный регламент территориальной зоны не предусматривает размещение складских объектов ни в качестве основного, ни в качестве условно разрешенного вида использования земельного участка, собственник оспорил в судебном порядке.

Суд требование собственника удовлетворил, исходя из следующего.

Согласно материалам дела заявитель фактически использовал земельный участок, на котором расположено принадлежащее ему на праве собственности

здание склада, с момента его формирования в соответствии с изначально установленным видом разрешенного использования «для размещения складских объектов». При этом содержащиеся в ЕГРН сведения о земельном участке никем не оспаривались, в связи с чем в силу закона признаются достоверными.

В части 5 статьи 16 Закона от 31 июля 2025 года № 295-ФЗ закреплено, что в случае, если вид или виды разрешенного использования земельного участка, зданий и сооружений, предусмотренные градостроительным регламентом, не соответствуют виду или видам разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или в заявлении о предоставлении земельного участка, такое обстоятельство не может являться основанием для отказа собственнику расположенных на таком земельном участке здания, сооружения в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или в предоставлении такого земельного участка при условии соответствия указанных в соответствующем заявлении вида или видов разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, назначению и (или) наименованию соответствующего здания, сооружения, указанным в ЕГРН.

Таким образом, установленный ранее вид разрешенного использования «для размещения складских объектов» признается действительным. Утверждение новых правил землепользования и застройки не может повлиять на решение вопроса о предоставлении в собственность земельного участка.

В другом деле суд, признавая незаконным отказ в предоставлении в собственность публичного земельного участка собственнику распложенного на нем жилого дома, указал, что положения подпункта 14 статьи 39^{16} ЗК РФ, предусматривающие отказ в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о его предоставлении, являются общими и применяются к случаям первоначального образования и предоставления земельных участков под цели, не связанные с эксплуатацией зданий, сооружений, расположенных на таких участках.

При реализации собственниками объектов недвижимости предусмотренного статьей 39^{20} ЗК РФ исключительного права на приобретение земельных участков для обслуживания и использования таких объектов по назначению указанные нормы применяться не могут, поскольку по смыслу положений земельного законодательства предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам, вызвано необходимостью эксплуатации зданий, строений.

Следовательно, уполномоченный орган не вправе отказать собственнику здания, сооружения в предоставлении земельного участка для целей эксплуатации таких объектов недвижимости по тому основанию, что земельный участок расположен в территориальной зоне, не предусматривающей вид разрешенного

использования земельного участка, соответствующий назначению расположенного на нем объекта.

В ином деле суд, удовлетворяя требование гражданина, оспорившего отказ в предварительном согласовании предоставления земельного участка для эксплуатации гаража, возведенного до дня введения Градостроительного кодекса, исходил из того, что по смыслу положений подпункта 2 пункта 2, пункта 3^1 статьи 3^7 Закона о введении в действие ЗК РФ отсутствие в проекте планировки и межевания территории сведений об образовании земельного участка под размещение ГСК не лишает собственника данного гаража права на получение в собственность земельного участка для его эксплуатации по основаниям, предусмотренным названной статьей.

11. Возведение на арендованном земельном участке объекта незавершенного строительства не влечет возникновения у арендатора права на выкуп этого участка по основанию, установленному пунктом 1 статьи 39^{20} ЗК РФ, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Гражданин обратился в суд с иском к администрации муниципального образования о признании права на приобретение в собственность земельного участка без проведения торгов, возложении обязанности подготовить проект договора купли-продажи земельного участка.

Судом установлено, что гражданином на земельном участке категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «отдельно стоящие жилые дома усадебного типа», находящемся в публичной собственности и предоставленном по договору аренды, возведен объект незавершенного строительства (фундамент).

Отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из того, что в соответствии с положениями подпункта 6 пункта 2 статьи 39^3, пункта 1 статьи 39^{20} ЗК РФ, если иное не установлено законом, для реализации исключительного права на предоставление земельного участка в собственность или в аренду необходимо, чтобы на земельном участке было расположено принадлежащее истцу здание или сооружение.

Объект незавершенного строительства не указан в статьях 39^3 и 39^{20} ЗК РФ наряду со зданиями, сооружениями как объект, для эксплуатации которого земельный участок может быть предоставлен в собственность без проведения торгов, поскольку возникновение исключительного права на приобретение земельного участка без проведения торгов зависит от достижения той цели, для которой он предоставлялся лицу.

Объект незавершенного строительства в отличие от здания, сооружения не может быть использован в соответствии с его назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию, что исключает возможность предоставления занятого этим объектом земельного участка в собственность на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 39^3 и пункта 1 статьи 39^{20} ЗК РФ.

Применение порядка выкупа земельных участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства, возможно в случаях, предусмотренных законом. К таким случаям, в частности, относится приватизация объектов незавершенного строительства в силу положений пункта 1 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на основании положений пункта 2 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ. Между тем указанных обстоятельств при рассмотрении дела не установлено.

12. Собственник разрушенного здания не вправе выкупить публичный земельный участок, на котором оно расположено, но не лишен возможности требовать предоставления земельного участка в аренду для целей восстановления объекта недвижимости.

Собственник нежилых зданий обратился в суд с требованием о признании незаконным отказа администрации в предоставлении ему в собственность земельного участка, мотивированного тем, что расположенные на участке объекты находятся в разрушенном состоянии и требуют восстановления.

Суд в удовлетворении требования отказал, исходя из следующего.

Предоставление публичных земельных участков собственникам расположенных на них объектов и определение границ и площади таких участков в силу принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов в контексте статьи 39^{20} ЗК РФ должно производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на данном участке здания или сооружения.

Право на приобретение без проведения торгов земельного участка, на котором распложены принадлежащие заявителю объекты недвижимого имущества, обусловлено именно необходимостью эксплуатации данных объектов, в то время как разрушенные объекты не могут использоваться в соответствии с их назначением. Кроме того, разрушенность объектов препятствует определению площади участка, необходимой для их эксплуатации с учетом вида разрешенного использования.

Вопрос о предоставлении земельного участка на основании статьи 39^{20} ЗК РФ решается судом в каждой конкретной ситуации с учетом всех имеющих значение фактических обстоятельств, в том числе степени разрушения объекта, возможности его восстановления, а также того, какие меры были приняты собственником для его восстановления.

На основании материалов дела суд установил, что объекты недвижимости заявителя находятся в разрушенном состоянии, не используются и не могут эксплуатироваться их собственником в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка без проведения работ по реконструкции и

восстановлению (от объектов остался фундамент и часть цоколя, элементы несущих конструкций отсутствуют).

Пунктом 4 статьи 287^3 ГК РФ предусмотрено, что случайная гибель здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, не влечет прекращения указанного в пунктах 1 и 2 названной статьи права собственника этих здания или сооружения на земельный участок, если иное не предусмотрено законом или договором. Собственник погибших здания или сооружения имеет право на их восстановление в определяемом законом порядке.

Таким образом, до восстановления здания его собственник не обладает правом на приобретение участка, на котором оно расположено, в собственность, но сохраняет право на предоставление земельного участка в аренду для восстановления объекта. При этом собственник не лишен возможности воспользоваться исключительным правом приобретения земельного участка в собственность в порядке статьи 39^{20} ЗК РФ после восстановления разрушенных объектов.

13. Нахождение жилого дома, право собственности на который возникло до дня введения в действие Земельного кодекса, в непригодном для проживания состоянии не является препятствием для приобретения гражданином в собственность публичного земельного участка, на котором этот дом расположен.

Гражданин обратился в суд с иском о признании права собственности на земельный участок. В обоснование требования указывал, что уполномоченным органом в предоставлении в собственность земельного участка, на котором расположен принадлежащий ему жилой дом, отказано со ссылкой на то, что дом находится в поврежденном состоянии и не пригоден для постоянного проживания.

Судом установлено, что на спорном земельном участке, отнесенном к категории земель населенных пунктов и имеющем вид разрешенного использования «для ИЖС», расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса, то есть до 30 октября 2001 года.

Право собственности гражданина на объект недвижимого имущества (жилой дом) зарегистрировано в ЕГРН в установленном законом порядке, никем не оспорено, отсутствующим не признано. То обстоятельство, что дом в результате пожара находится в непригодном для проживания состоянии, не свидетельствует о прекращении существования такого объекта.

С учетом положений пункта 4 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ, поскольку право собственности на жилой дом возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса, он вправе приобрести бесплатно в собственность находящийся в его пользовании земельный участок, на котором этот дом расположен, если такой участок не ограничен в обороте.

При этом нахождение жилого дома в поврежденном состоянии, влекущем невозможность постоянного проживания, не является препятствием для приобретения гражданином в собственность публичного земельного участка, на котором расположен данный дом.

14. Демонтаж возведенного в установленном порядке объекта недвижимости после приобретения права собственности на земельный участок не влечет признания недействительным договора купли-продажи земельного участка, на котором был расположен такой объект.

Администрация муниципального образования обратилась в суд с иском к гражданину о признании недействительным (ничтожным) договора купли-продажи земельного участка и о прекращении права собственности гражданина на земельный участок.

Судом установлено, что на земельном участке, предоставленном по договору аренды в целях завершения строительства, гражданином возведено нежилое здание на железобетонном фундаменте. Здание (кафе быстрого питания) введено в эксплуатацию, и право собственности на него зарегистрировано в ЕГРН.

В 2021 году между администрацией муниципального образования и гражданином заключен договор купли-продажи земельного участка, на котором распложен данный объект недвижимости.

В 2022 году нежилое здание снято с кадастрового учета в связи с его демонтажем.

В силу пунктов 1, 6 статьи 8^{1}, пункта 1 статьи 130, статьи 131 ГК РФ, пункта 10 статьи 1 ГрК РФ, разъяснений, содержащихся в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», к объектам недвижимости относятся здания, строения, сооружения, прочно связанные с землей, одним из признаков чего является наличие фундамента, а государственная регистрация объекта в качестве недвижимого имущества презюмируется достоверной, пока иное не будет доказано в судебном порядке.

Отказывая в иске, суд исходил из того, что доказательств отсутствия на земельном участке на момент его продажи объекта недвижимости не представлено. Демонтаж объекта недвижимости после приобретения права собственности на земельный участок не влечет признания недействительным договора купли-продажи земельного участка, на котором он был расположен.

15. Наличие на публичном земельном участке зданий или сооружений, которые принадлежат третьим лицам и размещены на основании публичного сервитута, не препятствует собственнику другого объекта

недвижимости, расположенного на этом же участке, получить такой участок в аренду.

Лицо, являясь собственником нежилого здания (логистического центра), обратилось в уполномоченный орган с заявлением о заключении без проведения торгов договора аренды сроком на 49 лет публичного земельного участка, на котором расположен этот объект.

Уполномоченный орган отказал в предоставлении земельного участка на основании подпункта 4 статьи 39^{16} ЗК РФ ввиду того, что на нем помимо логистического центра расположен шкафной газорегуляторный пункт, правоустанавливающие документы на который не представлены.

Собственник логистического центра оспорил данный отказ в суде.

Разрешая спор, суд исходил из того, что положениями подпункта 4 статьи 39^{16} ЗК РФ предусмотрены в том числе случаи, исключающие отказ в предоставлении публичного земельного участка, в частности когда на испрашиваемом земельном участке расположены здание, сооружение, которые принадлежат иным гражданам или юридическим лицам и размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута.

Шкафной газорегуляторный пункт является неотъемлемой частью линейного объекта газораспределительной сети, и с учетом положений подпункта 8 пункта 4 статьи 23, подпункта 1 статьи 39^{37} ЗК РФ размещение указанного объекта допускается на основании публичного сервитута.

Кроме того, согласно пункту 1^{1} статьи 39^{20} ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута.

Таким образом, факт расположения на публичном земельном участке зданий, сооружений, которые принадлежат третьим лицам и размещение которых допускается на основании публичного сервитута, не является препятствием для предоставления такого участка в аренду собственнику расположенного на нем объекта недвижимости.

При изложенных обстоятельствах у уполномоченного органа отсутствовали основания для отказа в предоставлении земельного участка в аренду на основании подпункта 4 статьи 39^{16} ЗК РФ.

16. Собственник дома блокированной застройки вправе приобрести в собственность земельный участок для эксплуатации этого дома.

Собственник жилого помещения в одноэтажном доме (собственник дома блокированной застройки) оспорил решение уполномоченного органа об отказе в предварительном согласовании предоставления в собственность публичного земельного участка, на котором находится указанное помещение, мотивированное

тем, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, в связи с чем в рассматриваемом случае должны применяться положения законодательства, регулирующие процедуру формирования земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом.

Удовлетворяя заявленное требование, суд указал на следующее.

Согласно технической документации жилое помещение, принадлежащее гражданину, находится в одноэтажном доме, состоящем из двух частей, имеющих общую стену без проемов. Обе части имеют обособленные выходы на придомовую территорию, каждый собственник использует ту часть земельного участка, на которой расположено его жилое помещение, с учетом сложившегося в течение длительного периода порядка землепользования. Разрешенное использование земельного участка соответствует целям, указанным в заявлении о его предоставлении. Помещения общего пользования и общее имущество, а также общедомовые инженерные коммуникации, наличие которых является обязательным признаком многоквартирного жилого дома, в данном доме отсутствуют. ЕГРН и техническая документация не содержат сведений о том, что дом, в котором находится жилое помещение, принадлежащее гражданину, является многоквартирным. Напротив, он расположен в границах установленной генеральным планом города функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами, не предусматривающей строительства многоквартирных домов.

В силу частей 1, 2 статьи 16 Закона от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК РФ, со дня вступления в силу Закона от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании, внесения изменений в сведения ЕГРН в данном случае не требуется.

При таких данных жилой дом, в котором расположено принадлежащее гражданину жилое помещение, не является многоквартирным, а относится к домам блокированной застройки (пункт 1 статьи 290 ГК РФ, часть 1 статьи 36 ЖК РФ, пункт 40 статьи 1 ГрК РФ). Собственник второй части такого жилого дома не возражал против его отнесения к домам блокированной застройки.

Исходя из положений пункта 40 статьи 1 ГрК РФ дом блокированной застройки располагается на отдельном земельном участке, что предполагает образование земельного участка для каждого дома блокированной застройки с утверждением схемы его расположения.

Следовательно, собственник жилого помещения – дома блокированной застройки вправе приобрести в собственность спорный земельный участок для его эксплуатации, и уполномоченный орган неправомерно отказал ему в утверждении схемы расположения земельного участка.

17. Собственник любого помещения в нежилом здании (в том числе машино-места) вправе требовать формирования и установления границ земельного участка, на котором расположено здание, с целью последующего предоставления участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Собственник нежилого помещения (машино-места) обратился в суд с требованием к уполномоченному органу о признании незаконным решения об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка, на котором расположено здание.

Разрешая спор, суд указал, что согласно пункту 7^1 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ, в случае если у гражданина или юридического лица, являющихся собственниками зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в зданиях, сооружениях), отсутствуют предусмотренные Земельным кодексом права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, указанные лица обязаны приобрести такие земельные участки в собственность или в аренду в соответствии с Земельным кодексом, за исключением случаев, если для возникновения прав на такие земельные участки предоставление земельных участков не требуется.

В силу пункта 15 статьи 39^{20} ЗК РФ положения статьи 39^{20} ЗК РФ применяются также к собственникам машино-мест, нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах.

Собственнику помещения или машино-места в здании или сооружении принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в таких здании или сооружении (пункт 2 статьи 287^4 ГК РФ).

Из пункта 5 статьи 287^3, пункта 3 статьи 287^5 и пункта 1 статьи 287^6 ГК РФ следует, что собственник машино-места, расположенного в нежилом здании, является участником общей долевой собственности и имеет право на предоставление ему в собственность или в аренду земельного участка, необходимого для использования здания.

Поскольку в силу закона собственники объектов недвижимости имеют исключительное право на предоставление им земельного участка в собственность или в аренду, требование любого из собственников объектов недвижимости об утверждении схемы расположения земельных участков или установлении границ участка для обеспечения функционального использования расположенного на данном участке здания с целью дальнейшего обращения в уполномоченный орган для оформления земельных отношений на праве собственности или аренды является надлежащим способом защиты права. При этом для последующего приобретения в собственность такого земельного участка необходимо обращение в уполномоченный орган всех собственников объектов недвижимости, находящихся здании.

18. Для приобретения права собственности на земельный участок, на котором распложено здание, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, требуется совместное обращение всех сособственников в уполномоченный орган.

Гражданин обратился в суд с требованием к администрации муниципального образования о предоставлении в собственность части неделимого земельного участка, на котором расположено принадлежащее ему нежилое помещение (ячейка овощехранилища) в здании гаражного кооператива, состоящего из трех надземных и двух подземных этажей, ссылаясь на отказ в удовлетворении соответствующего заявления вследствие отсутствия обращений остальных собственников помещений.

Отказывая в удовлетворении требования, суд исходил из того, что в соответствии с положениями пунктов 2 и 5 статьи 39^{20} ЗК РФ для приобретения права собственности на земельный участок, на котором распложено здание, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, требуется выраженная воля всех сособственников, реализуемая путем совместного обращения в уполномоченный орган.

При отсутствии заявлений всех сособственников недвижимого имущества или отказе одного из сособственников от приватизации земельного участка возникновение права общей долевой собственности на такой участок исключается, поскольку закон не предусматривает возможности принудительного наделения правом собственности на земельный участок либо понуждения к участию в приватизации земельного участка.

Установленный порядок приобретения прав на неделимые земельные участки объективно обусловлен спецификой объекта и природой права общей собственности, а также характером связанных с ней отношений и направлен на защиту прав и законных интересов всех участников общей собственности.

Таким образом, исключительное право приобретения в собственность земельного участка, на котором находится часть здания, в котором также расположены помещения иных собственников, не могло быть предоставлено гражданину.

19. Арендатор земельного участка, предоставленного для строительства нескольких объектов, не имеет права на приобретение в собственность всего участка после возведения только части из запланированных объектов.

Мэрия (арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка для строительства склада, бытового корпуса в составе асфальтобетонного завода. Возведение объектов капитального строительства запланировано в два этапа в соответствии с разрешением на строительство промышленной базы.

После завершения возведения здания операторской с установкой для производства полимера в рамках первого этапа строительства и регистрации права собственности на объект общество обратилось в мэрию с заявлением о предоставлении всего земельного участка в собственность без проведения торгов, на которое получило отказ, мотивированный тем, что на участке возведены объекты, предусмотренные только первым этапом строительства. Арендатор оспорил решение мэрии в судебном порядке.

Разрешая спор, суд указал, что по смыслу статей 39^3 и 39^{20} ЗК РФ, подлежащих применению с учетом общих положений земельного законодательства, обязывающих арендатора использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением (статья 42 ЗК РФ), возникновение у арендатора исключительного права на приобретение земельного участка в собственность без проведения торгов зависит от достижения той цели, для которой он был предоставлен в аренду.

В отличие от собственника земельного участка арендатор ограничен не только актами, определяющими правовой режим этого участка, но и в силу пункта 1 статьи 615 ГК РФ условиями договора аренды, в том числе в части соблюдения вида целевого использования земельного участка.

Согласно материалам дела на земельном участке возведено здание операторской с установкой для производства полимера в рамках первого этапа строительства, сведения о возведении других объектов капитального строительства, предусмотренных в проекте на втором этапе строительства, отсутствуют.

Поскольку строительство капитальных объектов, для возведения которых обществу был предоставлен в аренду земельный участок, не завершено и не представлено доказательств внесения изменений в договор аренды и в разрешительную документацию о строительстве объектов в рамках одного этапа, а следовательно, цель предоставления земельного участка в аренду (поэтапное строительство нескольких объектов недвижимости) не достигнута, арендатор не имеет права на приобретение всего земельного участка для использования только части из запланированных объектов.

20. Неделимый публичный земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, принадлежащие нескольким лицам на различных правах, предоставляется правообладателям таких объектов только в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

Неделимый земельный участок, принадлежащий на праве собственности Российской Федерации, предоставлен одному из правообладателей зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на данном участке, на основании договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Представитель собственника публичного земельного участка обратился в суд с иском к предприятию, которому принадлежит на праве хозяйственного ведения нежилое помещение, расположенное на указанном участке, о возложении обязанности заключить дополнительное соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Предприятие заявило встречный иск о возложении обязанности заключить договор безвозмездного пользования земельным участком на срок действия государственного контракта в сфере государственного оборонного заказа на основании подпункта 14 пункта 2 статьи 39^{10} ЗК РФ.

Разрешая спор, суд указал на то, что режим пользования неделимым публичным земельным участком, сформированным для эксплуатации здания, помещения в котором принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, либо нескольких зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, императивно регламентирован пунктом 3 статьи 39^{20} ЗК РФ, согласно которому такой участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Положения подпункта 14 пункта 2 статьи 39^{10} ЗК РФ о наличии у лица, заключившего государственный контракт по государственному оборонному заказу, права на безвозмездное пользование соответствующим земельным участком, не свидетельствуют о необходимости заключения исключительно договора безвозмездного пользования землей.

Предприятие, как обладатель вещного права на помещение в здании, расположенном на земельном участке, который предоставлен иным владельцам помещений в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, обязано в силу пункта 3 статьи 39^{20} ЗК РФ вступить в указанный договор с условием об освобождении от арендной платы в период исполнения государственного оборонного заказа.

Заключение в отношении одного и того же публичного земельного участка одновременно договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора и договора безвозмездного срочного пользования противоречит законоположениям статьи 39^{20} ЗК РФ и не способствует разрешению возникшего между сторонами спора о надлежащем оформлении земельных отношений, поскольку, учитывая срочность контракта по гособоронзаказу, не разрешает вопрос о юридическом оформлении землепользования по истечении срока его действия либо при заключении аналогичного контракта.

21. В случае если здания и сооружения, в том числе технологически связанные между собой, расположены на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушения требований к образуемым или измененным земельным участкам (неделимый участок), собственник этих

объектов имеет право на предоставление участка в собственность или в аренду.

Собственник склада горюче-смазочных материалов (ГСМ), состоящего из нежилых зданий, вертикальных стальных резервуаров, горизонтальных резервуаров, насосной станции и трубопроводов, обратился в департамент с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка для эксплуатации указанных объектов.

Уполномоченный орган отказал заявителю в предоставлении земельного участка, указав, что площадь испрашиваемого земельного участка не соответствует площади, необходимой для использования расположенных на нем объектов. Заявитель оспорил решение департамента в судебном порядке.

Суд требование собственника склада ГСМ удовлетворил, указав следующее.

Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов подразумевает, что определение границ и площади соответствующего земельного участка должно производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения.

Лицо, желающее приобрести земельный участок, обязано доказать необходимую для эксплуатации объекта недвижимости площадь земельного участка с учетом его функционального назначения, градостроительных и иных требований, предъявляемых к эксплуатируемым объектам недвижимости, а также проектов планировки и развития территории соответствующего населенного пункта.

Суд установил, что земельный участок изначально был сформирован для эксплуатации склада ГСМ, объекты которого физически и технологически связаны между собой и предназначены для использования в единых целях (хранение ГСМ и выработка электрической энергии с целью электроснабжения поселка). При этом склад ГСМ полностью занимает земельный участок, площадь и границы которого определены исходя из необходимости размещения всего комплекса технологических сооружений, территория склада ГСМ огорожена.

Поскольку с учетом требований статьи 11^{9} ЗК РФ, расположения и назначения объектов склада ГСМ земельный участок не может быть разделен (является неделимым), у уполномоченного органа отсутствовали основания для отказа в предоставлении данного участка заявителю.

22. Площадь земельного участка, подлежащего предоставлению по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 39^{20} ЗК РФ, определяется исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации правомерно расположенных на нем объектов недвижимого имущества и должна быть соразмерна этим объектам.

Собственник нежилого здания площадью 18 кв. м, расположенного на арендованном публичном земельном участке площадью 9283 кв. м, обратился в суд с требованием к администрации муниципального образования о признании права на предоставление земельного участка в собственность без проведения торгов.

Администрацией муниципального образования в предоставлении данному лицу спорного земельного участка в собственность было отказано в связи с несоразмерностью его площади возведенному объекту и отсутствием доказательств необходимости использования всего земельного участка для эксплуатации объекта недвижимости.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд с учетом положений статей 11^{9}, 39^{3}, 39^{16}, 39^{17}, 39^{20} ЗК РФ, статей 271, 273 ГК РФ исходил из недоказанности необходимости земельного участка заявленной площади для эксплуатации возведенного объекта недвижимости.

Поскольку исключительное право собственников зданий и сооружений на предоставление им в собственность или в аренду соответствующего земельного участка без проведения торгов обусловлено именно нахождением на участке объектов недвижимости, определение границ и площади такого земельного участка должно производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения, притом что размер земельного участка, предоставленного для строительства объектов недвижимости, может не совпадать с размером земельного участка, необходимого для эксплуатации этих объектов, так как данные цели различны. Такой подход позволяет соблюдать необходимый баланс частных и публичных интересов, ограничивает произвольное применение данной процедуры и предотвращает злоупотребление ею в ущерб предоставлению земельных участков на торгах, обеспечивающих справедливое и открытое распределение объектов публичной собственности.

Площадь подлежащего предоставлению земельного участка определяется исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенного на нем объекта (объектов) и должна быть соразмерна его (их) площади с учетом требований градостроительного и земельного законодательства.

23. Площадь земельного участка, предоставляемого собственнику расположенного на нем объекта ИЖС, определяется с учетом установленных градостроительным регламентом требований к таким участкам.

Гражданин, являясь арендатором публичного земельного участка площадью 2000 кв. м категории земель «земли населенных пунктов», имеющего вид разрешенного использования «индивидуальные жилые дома», возвел на данном участке одноэтажный жилой дом площадью 36 кв. м и зарегистрировал на него право собственности в ЕГРН.

Обратившись в целях получения указанного земельного участка в собственность без проведения торгов с заявлением в уполномоченный орган, гражданин получил отказ, мотивированный тем, что площадь возведенного жилого дома составляет 1,8 % площади испрашиваемого земельного участка, при этом каких-либо документов (справок, заключений, писем), обосновывающих соразмерность площади испрашиваемого земельного участка площади расположенного на нем объекта недвижимости, со стороны заявителя в уполномоченный орган не представлено.

Считая такой отказ незаконным, гражданин оспорил его в суде.

Суд, удовлетворяя требование гражданина, обратил внимание на то, что статья 39^{20} ЗК РФ указывает в качестве обязательного условия приобретения в собственность земельного участка наличие расположенного на нем объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности лицу, обратившемуся с таким заявлением; каких-либо иных условий данная норма не содержит.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для ИЖС определяются градостроительными регламентами (пункт 1 статьи 11^{9} ЗК РФ, пункт 3 части 2, пункт 2 части 6 статьи 30 ГрК РФ).

При этом вид разрешенного использования земельного участка «для ИЖС» предполагает его использование не только для размещения жилого дома, но и для выращивания сельскохозяйственных культур, размещения гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек (Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412).

Судом установлено, что согласно градостроительному регламенту предельный максимальный размер земельных участков, предоставляемых гражданам в соответствующем муниципальном образовании в собственность для ИЖС, составляет 2000 кв. м; для территориальной зоны, к которой относится испрашиваемый гражданином земельный участок, минимальная площадь застройки определена в размере 23–29 кв. м.

Площадь испрашиваемого земельного участка составляет 2000 кв. м, на данном участке, предоставленном ранее по договору аренды для ИЖС, возведен объект недвижимости – жилой дом общей площадью 36 кв. м, государственная регистрация права собственности на который произведена и не отменена в предписанном законом порядке.

Таким образом, площадь испрашиваемого земельного участка и площадь возведенного на нем объекта ИЖС соответствуют параметрам, закрепленным градостроительным регламентом, целевое использование земельного участка соблюдено – земельный участок используется гражданином для эксплуатации и обслуживания жилого дома.

При таких обстоятельствах у уполномоченного органа отсутствовали предусмотренные законом основания для отказа в предоставлении в собственность гражданину испрашиваемого земельного участка.

24. Изломанность границ образуемого земельного участка, притом что земельный участок, принадлежащий лицу на праве собственности, изначально был сформирован с изломанностью границ, устранить которую невозможно, не может препятствовать заключению соглашения о перераспределении земельного участка.

Собственник жилого дома оспорил в суде уведомление уполномоченного органа об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленной в целях заключения соглашения о перераспределении земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности, и земель, находящихся в муниципальной собственности.

Оспоренный отказ мотивирован тем, что разработка схемы расположения земельного участка выполнена с нарушением требований к образуемым земельным участкам, в частности требования о том, что образование земельных участков не должно приводить к изломанности границ, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные законодательством Российской Федерации.

Суд удовлетворил требование собственника жилого дома, указав на то, что сама по себе изломанность границ образуемого земельного участка, являющаяся в силу пункта 6 статьи 11^9, подпункта 3 пункта 16 статьи 11^{10} ЗК РФ основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, не может препятствовать заключению соглашения о перераспределении, если земельный участок, принадлежащий собственнику, изначально был сформирован с изломанностью границ и сформировать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11^9 ЗК РФ, невозможно.

С учетом того, что земельный участок собственника жилого дома изначально был сформирован с изломанностью границ, устранить которую невозможно, при этом границы образуемого земельного участка будут иметь меньшую изломанность, чем границы исходного земельного участка, суд пришел к выводу об отсутствии у уполномоченного органа законных оснований для принятия оспоренного решения.

25. По спору о признании права собственности на земельный участок в предмет доказывания входит определение местоположения спорного земельного участка и его границ.

Гражданин обратился в суд с иском к администрации муниципального образования о признании права собственности на земельный участок, на котором расположен принадлежащий ему жилой дом.

Суды трех инстанций удовлетворили заявленное требование, не установив всех юридически значимых обстоятельств, в том числе характеристики спорного

земельного участка и местоположение его границ, позволяющие определить этот участок в качестве индивидуально определенной вещи.

Отменяя состоявшиеся по делу судебные акты, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации указала, что по искам о правах на земельные участки с учетом положений пункта 3 статьи 6 ЗК РФ, пункта 1 статьи 141^2 ГК РФ, части 1 и пункта 3 части 4 статьи 8, части 4 статьи 58 Закона о государственной регистрации недвижимости в предмет доказывания в обязательном порядке входит определение местоположения предполагаемого для передачи в собственность лица земельного участка и его границ.

26. Нахождение земельного участка в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства не препятствует предоставлению его в частную собственность, но обязывает собственника объекта недвижимости, расположенного на таком участке, соблюдать особые условия его использования.

Лицу отказано в предоставлении в собственность за плату без проведения торгов публичного земельного участка, на котором размещен принадлежащий ему на праве собственности индивидуальный жилой дом, ввиду частичного расположения этого участка в границах красных линий, установленных для определения охранной зоны линии электрической сети.

Суд признал данное решение незаконным, указав на то, что на момент его вынесения на той части испрашиваемого земельного участка, которая вошла в границы охранной зоны объектов электросетевого хозяйства, запрет на предоставление в собственность земельного участка отсутствовал, проектом планировки территории красные линии не установлены.

Между тем само по себе наличие охранной зоны объектов электросетевого хозяйства в силу статьей 27, 104, 105 ЗК РФ не свидетельствует об ограничении оборотоспособности земельного участка, а лишь устанавливает особые условия его использования.

В частности, в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении соответствующих параметров, также устанавливается запрет на осуществление определенных действий, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства (пункты 2, 8–12 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства).

Следовательно, нахождение земельного участка в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства не может препятствовать реализации права заявителя на приватизацию этого земельного участка.

27. Цена публичного земельного участка, выкупаемого собственником расположенного на нем объекта недвижимости, определяется на дату подачи

в уполномоченный орган соответствующего требованиям закона заявления о предоставлении данного участка в собственность.

Решением суда признан незаконным отказ уполномоченного органа в предоставлении в собственность земельного участка с видом разрешенного использования «промышленные базы, склады» собственнику одноэтажного нежилого здания торгового и складского назначения, расположенного на испрашиваемом земельном участке.

Во исполнение вступившего в законную силу решения суда уполномоченный орган направил в адрес собственника здания проект договора купли-продажи земельного участка, определив выкупную цену на основании принятого в соответствующем субъекте Российской Федерации порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов.

Полагая, что расчет цены земельного участка должен быть произведен в редакции указанного порядка, действовавшей на момент первоначального обращения за выкупом, собственник здания обратился в суд с требованием об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи земельного участка.

Суд удовлетворил заявленное требование, изложив спорный пункт договора в редакции, предложенной собственником здания, на основании следующего.

В силу подпункта 2 пункта 2 статьи 39^4 ЗК РФ при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

При этом характер отношений, возникающих при отчуждении публичных земель, позволяет утверждать, что обязанность подготовить и направить проект договора купли-продажи земельного участка, содержащий все существенные условия, возникает у уполномоченного органа с момента подачи в этот орган заявления о приобретении прав на землю, соответствующего требованиям закона (статья 39^{14} ЗК РФ), поэтому выкупная цена земельного участка определяется по состоянию на дату подачи такого заявления.

28. Выкупная цена земельного участка, который может быть приобретен арендатором на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39^3 Земельного кодекса, определяется в размере, установленном для земель

сельскохозяйственного назначения, в том числе если на земельном участке правомерно размещены объекты недвижимости.

Министерство (продавец) и собственник нежилых зданий (покупатель) заключили договоры купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 39^1 и подпункта 9 пункта 2 статьи 39^3 ЗК РФ.

Впоследствии покупатель обратился в суд с иском к продавцу о признании недействительными пунктов договоров купли-продажи земельного участка в части установления выкупной цены в размере кадастровой стоимости земельного участка и взыскании переплаты, полагая, что, поскольку на земельных участках расположены объекты недвижимости, выкупная цена этих участков подлежала определению с учетом подпункта 6 пункта 2 статьи 39^3 ЗК РФ на основании принятого в соответствующем субъекте Российской Федерации порядка, устанавливающего цену в размере 25 % кадастровой стоимости таких участков.

Суд в удовлетворении требований покупателя отказал, указав, что сам по себе факт расположения на земельных участках сельскохозяйственного назначения нежилых зданий (сооружений) не является основанием для применения к спорным правоотношениям норм права, касающихся реализации исключительного права на приватизацию земельных участков собственниками расположенных на них объектов недвижимости с целью эксплуатации этих объектов.

Суд установил, что сторонами спора без замечаний согласованы существенные условия договоров купли-продажи земельных участков как в части основания предоставления земельных участков, так и относительно выкупной цены. Согласно условиям договоров земельные участки предоставлены предпринимателю на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39^3 ЗК РФ как лицу, в течение более трех лет использующему по договору аренды публичные участки сельскохозяйственного назначения в соответствии с их видом разрешенного использования.

Выкупная цена с учетом указанного основания предоставления земельных участков определена нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, согласно которому цена земельного участка, находящегося в государственной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов определяется в размере кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент обращения заявителя.

Площадь земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который может быть выкуплен арендатором в порядке подпункта 9 пункта 2 статьи 39^3 ЗК РФ, не ограничена площадью, необходимой для использования объекта недвижимости, правомерно размещенного на таком участке. Следовательно, не имеется оснований для установления выкупной цены

необходимого для ведения сельскохозяйственного производства земельного участка, площадь которого существенно превышает площадь размещенных на нем объектов недвижимости, в размере 25 % его кадастровой стоимости.