



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 303-ЭС25-11485

г. Москва

6 апреля 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу администрации города Владивостока (далее – администрация) на постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30 июля 2025 г. по делу № А51-12610/2007 Арбитражного суда Приморского края,

### УСТАНОВИЛ:

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

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

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

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

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация просит отменить постановление суда округа,

ссылаясь на существенные нарушения норм материального и процессуального права, оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

При изучении по материалам истребованного дела доводов кассационной жалобы, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу о наличии оснований для пересмотра постановления суда округа по делу исходя из следующего.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

прекращено, поскольку 19 июля 2007 г., то есть на момент принятия решения суда по настоящему делу, в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) внесена запись о ликвидации ответчика.

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

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

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

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

Заявитель кассационной жалобы полагает неправомерным вывод суда округа о том, что администрация не наделена правом на обжалование решения суда первой инстанции.

В силу положений статьи 257 АПК РФ право на обжалование судебных актов в порядке апелляционного производства имеют как лица, участвующие в деле, так и иные лица в случаях, предусмотренных АПК РФ.

Как разъяснено в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2020 г. № 12 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции» (далее – постановление Пленума № 12), лица, не участвующие в деле, как указанные, так и не указанные в мотивировочной и/или резолютивной части судебного акта, вправе его обжаловать в порядке апелляционного производства в случае, если он принят об их правах и обязанностях, то есть данным судебным актом непосредственно затрагиваются их права и обязанности, в том числе создаются препятствия для реализации их субъективного права или надлежащего исполнения обязанности по отношению к одной из сторон спора.

В случае когда жалоба подается лицом, не участвовавшим в деле, суду надлежит проверить, содержится ли в жалобе обоснование того, каким образом

оспариваемым судебным актом непосредственно затрагиваются права или обязанности заявителя. При отсутствии соответствующего обоснования апелляционная жалоба возвращается в силу пункта 1 части 1 статьи 264 АПК РФ (пункт 2 постановления Пленума № 12).

Администрация наделена полномочиями по распоряжению земельными участками муниципальной собственности и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены на территории городского округа.

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

По общему правилу, закрепленному в части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

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

В данном случае, ни разрешение на строительство объекта недвижимости, ни разрешение на ввод его в эксплуатацию не выдавались. При этом администрация как орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство объектов на территории города Владивостока, к участию в деле не привлекалась.

Учитывая изложенное, доводы заявителя кассационной жалобы о существенном нарушении судом округа норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита его нарушенных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291<sup>6</sup>, статьей 291<sup>9</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

кассационную жалобу администрации города Владивостока передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 27 апреля 2026 г., 10 часов 00 минут в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Е.Е. Борисова