



Церковно-практические исследования Church Practical Studies

НАУЧНАЯ СТАТЬЯ
УДК 34.03 / 347.2 / 347.9

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО СПОРАМ, СВЯЗАННЫМ С ЦЕРКОВНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Елена Анатольевна Михайлова

Судья Арбитражного суда Челябинской области, первого квалификационного класса.
Российская Федерация, 454091, г. Челябинск, ул. Воровского, д. 2.
zunam1976@mail.ru, <http://orcid.org/0009-0009-0453-533X>

АННОТАЦИЯ. Изучение проблемы приобретения религиозными организациями вещных и иных прав на объекты религиозного назначения актуально в современных условиях правосудия. Работы, раскрывающие данную проблематику, встречаются крайне редко. В данном научном исследовании анализируется формирующаяся судебная практика арбитражных судов по спорам, связанным с церковной собственностью. Цель работы провести анализ судебной практики по реализации религиозными организациями вещных и иных прав на имущество религиозного назначения, а также на объекты вспомогательного назначения. Полученные результаты научной статьи и сделанные автором выводы могут служить развитию исследований в данном направлении, совершенствованию законодательства, регламентирующего реализацию религиозными организациями вещных и иных прав на объекты церковной собственности.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: церковная собственность, недвижимое имущество, земельный участок, религиозная организация, приход, имущество религиозного назначения, культовое здание, культовое сооружение, кадастровый учет

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ: Михайлова Е. А. Судебная практика по спорам, связанным с церковной собственностью // Aspiratio. 2025. Т. 2, № 4: 26–43.

CASE LAW ON DISPUTES INVOLVING CHURCH PROPERTY

Elena A. Mikhailova

Judge of the Arbitration Court of the Chelyabinsk Region,
judge of the first qualification class.
Vorovskogo street, 2, Chelyabinsk, 454091, Russian Federation.
zunami1976@mail.ru, <http://orcid.org/0009-0009-0453-533X>

ABSTRACT. The study of the problem of acquisition by religious organizations of property and other rights to objects of religious purpose is relevant in the modern conditions of justice. This scientific research analyzes the emerging judicial practice of arbitration courts in disputes related to church property. The purpose of the work is to conduct an analysis of judicial practice concerning the realization by religious organizations of property and other rights to property of religious purpose, as well as to auxiliary objects. The scientific novelty of the study lies in the absence of scientific works revealing the problems of this article, as well as in the author's conclusions. The results of this scientific article may serve the development of research in this direction and the improvement of legislation regulating the realization by religious organizations of property and other rights to objects of church property.

KEY WORDS: church property, immovable property, land plot, religious organization, parish, property of religious purpose, religious building, religious construction, cadastral registration

FOR CITATION: *Mikhailova E. "Case Law on Disputes Involving Church Property" // Aspiratio. 2025. Vol. 2, № 4: 26–43.*

ВВЕДЕНИЕ

Вопросы сохранения и надлежащего оформления объектов религиозного назначения стоят крайне остро. Необходимо отметить, что религиозные организации в настоящее время очень грамотно и довольно широко реализуют свои вещные права на имущество религиозного назначения и объекты вспомогательного назначения.

Именно с этим связана уже сформированная и формирующаяся судебная практика арбитражных судов по данному вопросу.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 года № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» (далее – Закон № 125-ФЗ)¹ религиозные организации вправе основывать и содержать культовые здания и сооружения, иные места и объекты, специально предназначенные для богослужений, молитвенных и религиозных собраний, религиозного почитания (паломничества).

В силу пунктов 2 и 3 статьи 21, пункта 2 статьи 22 Закона № 125-ФЗ, религиозные организации обладают правом собственности на имущество:

- приобретенное или созданное ими за счет собственных средств;
- пожертвованное гражданами, организациями;
- переданное религиозным организациям в собственность государством;
- приобретенное иными способами, не противоречащими законодательству.

Передача в собственность и пользование религиозным организациям культовых зданий и сооружений с относящимися к ним земельными участками и иного имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется безвозмездно.

Федеральным законом от 30 ноября 2010 года № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – Закона № 327-ФЗ)² установлен порядок передачи религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в публичной собственности.

Имуществом религиозного назначения, в соответствии с положениями статьи 2 Закона № 327-ФЗ, признаётся:

¹ Федеральный закон от 26.09.1997 № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 39. Ст. 4465.

² Федеральный закон от 30.11.2010 № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (ред. от 22.06.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. № 49. Ст. 6423.

– недвижимое имущество (помещения, здания, строения, сооружения, включая объекты культурного наследия народов Российской Федерации, монастырские, храмовые и (или) иные культовые комплексы), построенное для осуществления и (или) обеспечения таких видов деятельности религиозных организаций, как совершение богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, проведение молитвенных и религиозных собраний, обучение религии, профессиональное религиозное образование, монашеская жизнедеятельность, религиозное почитание (паломничество), в том числе здания для временного проживания паломников;

– движимое имущество религиозного назначения (предметы внутреннего убранства культовых зданий и сооружений, предметы, предназначенные для богослужений и иных религиозных целей).

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Верховным судом Российской Федерации определены следующие правовые позиции по спорам, связанным с имуществом религиозного назначения, которые имеют практикообразующее значение для судов Российской Федерации, закрепленные в Обзоре судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения³:

1. Под недвижимым имуществом религиозного назначения в целях применения положений пункта 1 статьи 2 Закона № 327-ФЗ следует понимать помещения, здания, строения, сооружения, построенные для осуществления деятельности религиозных организаций, направленной на совместное исповедание и распространение веры.

(п. 1 Обзора судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения.)

Религиозная организация обратилась с заявлением о передаче в собственность в порядке, установленном Законом № 327-ФЗ, нежилого здания.

³ Обзор судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения (утв. Президиумом Верховного суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 2023. № 1 (январь).

Уполномоченный орган, рассмотрев заявление и представленные с ним документы, отказал в такой передаче, сочтя, что спорный объект не отвечает критериям имущества религиозного назначения и используется в настоящее время как концертный зал.

Религиозная организация не согласилась с принятым решением и оспорила его в суде.

Суд кассационной инстанции согласился с религиозной организацией и указал:

– Для отнесения спорного недвижимого имущества к имуществу религиозного назначения необходимо учитывать цели, для которых осуществлялось его строительство, а не функциональное назначение и вид использования этого имущества в настоящее время. Изменение назначения имущества в процессе его эксплуатации нерелигиозной организацией и использование его в иных целях не влияет на определение имущества как недвижимого имущества религиозного назначения, если судом установлено, что объект построен для осуществления одного из видов деятельности религиозных организаций, предусмотренных пунктом 1 статьи 2 Закона № 327-ФЗ.

– Религиозная организация представила в материалы дела документы, в том числе архивную справку, содержащую сведения об истории строительства имущества, из которых следовало, что здание построено как религиозное (часовня, храм) и первоначально использовалось для целей совершения богослужений.

2. Недвижимым имуществом, имеющим религиозное назначение, является имущество, построенное не только для осуществления основной деятельности религиозных организаций, направленной на совместное исповедание и распространение веры, но и для непосредственного обеспечения данной деятельности.

(п. 2 Обзора судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения.)

Религиозная организация обратилась в суд с заявлением о признании незаконным отказа уполномоченного органа в передаче нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, в собственность заявителя и об обязанности передать помещения в порядке, установленном Законом № 327-ФЗ.

Организация указала, что здание, в котором расположены помещения, построено для целей обеспечения деятельности религиозной организации.

Суд кассационной инстанции согласился с религиозной организацией и указал:

– В материалы дела представлены доказательства того, что здание, в котором расположены испрашиваемые помещения, построено при монастыре и использовалось для временного проживания паломников и для обеспечения монашеской жизнедеятельности. В соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, его назначение в настоящее время нежилое.

– Спорное здание, которое предназначено для проживания священнослужителей и религиозного персонала на территории монастыря, относится к недвижимому имуществу для непосредственного обеспечения деятельности религиозной организации.

3. Религиозной организации подлежит передаче только имущество религиозного назначения, находящееся в государственной или муниципальной собственности.

(п. 3 Обзора судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения.)

Религиозная организация обратилась за передачей безвозмездно в собственность нежилого помещения.

Уполномоченный орган отказал в удовлетворении заявления, указав, что спорное помещение не является имуществом религиозного назначения, не находится в собственности публично-правового образования в связи с его приватизацией акционерным обществом, состоявшейся до обращения религиозной организации.

Религиозная организация оспорила в судебном порядке отказ уполномоченного органа, указывая, что нежилое помещение расположено в здании, которое было построено как доходный жилой дом и является недвижимым имуществом религиозного назначения. Передача публичным собственником этого имущества в частную собственность привела к нарушению права религиозной организации, предусмотренного Законом № 327-ФЗ, и является незаконной.

Суды признали отказ уполномоченного органа обоснованным и указали:

– на отсутствие установленных гражданским законодательством оснований для признания сделки по приватизации помещения недействительной и правомерность выбытия помещений из государственной собственности.

– на факт того, что религиозной организации может быть передано только имущество религиозного назначения, находящееся в государственной или муниципальной собственности.

4. Отсутствие сведений о постановке на кадастровый учет недвижимого имущества само по себе не является препятствием для рассмотрения заявления религиозной организации и принятия решения о его передаче.

(п. 4 Обзора судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения.)

Религиозная организация обратилась в уполномоченный орган с заявлением о передаче в безвозмездное пользование на 49 лет нежилых помещений, расположенных в административном здании, для использования в соответствии с целями деятельности, определенными уставом заявителя.

Уполномоченный орган сообщил о невозможности рассмотреть вопрос о передаче объектов в безвозмездное пользование, поскольку помещения не поставлены на кадастровый учет в качестве самостоятельных объектов недвижимости.

Признавая бездействие уполномоченного органа незаконным, суд исходил из следующего.

– Статьей 6 Закона № 327-ФЗ предусмотрено, что основанием для рассмотрения вопроса о передаче религиозной организации государственного или муниципального имущества религиозного назначения является заявление религиозной организации (в произвольной форме), представленное в письменной форме в уполномоченный орган после согласования с вышестоящим руководящим органом (центром) религиозной организации.

– К заявлению религиозной организации прилагаются документы, обосновывающие ее право на передачу недвижимого имущества религиозного назначения.

– Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2011 года № 325 «О перечне документов, обосновывающих право религиозной организации на получение имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и порядке их выдачи»⁴ утвержден Перечень документов, обосновывающих право религиозной организации на получение имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

– Религиозной организацией представлены заявление и документы в соответствии с постановлением № 325, в том числе архивные справки, в которых содержалась информация о том, что испрашиваемые заявителем помещения являются недвижимым имуществом религиозного назначения.

– Материалами дела подтверждено, что сведения о нежилом здании, в котором расположены спорные помещения, содержатся в кадастре недвижимости Единого государственного реестра недвижимости, спорные помещения не являются помещениями, предназначенными для обслуживания иных помещений (помещениями вспомогательного использования), и не являются общим имуществом в здании, поэтому они могут быть объектом гражданского оборота и переданы по договору безвозмездного пользования.

– С учетом положений части 2 статьи 7 Закона № 327-ФЗ отсутствие кадастрового учета спорных помещений не может служить основанием для отказа в рассмотрении заявления и принятия решения о передаче имущества религиозной организации.

5. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о правообладателе имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не препятствует передаче такого имущества религиозной организации, если в отношении его не имеется спора о праве.

⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 26.04.2011 № 325 «О перечне документов, обосновывающих право религиозной организации на получение имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и порядке их выдачи» (ред. от 11.09.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 18. Ст. 2651.

(п. 5 Обзора судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения.)

Религиозная организация обратилась в суд с заявлением о признании незаконным отказа уполномоченного органа в передаче в собственность организации двух зданий религиозного назначения.

Отказ уполномоченного органа мотивирован тем, что на момент обращения организации не зарегистрировано право собственности публично-правового образования на эти объекты.

Суд установил:

– что спорные здания построены в 1995 году за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации на земельном участке, находящемся в государственной собственности;

– что здания являются собственностью субъекта Российской Федерации, который в 1997 году передал их религиозной организации по договору безвозмездного пользования.

Суд установил:

– что при обращении за передачей спорных зданий в собственность религиозная организация представила документы, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 325, а также доказательства отнесения данных объектов к имуществу религиозного назначения и использования его в целях, предусмотренных уставом заявителя;

– что оснований, предусмотренных статьями 8 Закона № 327-ФЗ, не допускающих передачу имущества в собственность религиозной организации, не имеется;

– нет спора о праве на испрашиваемые объекты.

Суд установил:

– что поскольку право собственности субъекта Российской Федерации на спорные здания возникло до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁵, принятие уполномоченным органом решения о передаче религиозной организации имущества религиозного назначения возможно и в отсутствие в реестре сведений

⁵ Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 30. Ст. 3594.

о регистрации права собственности за этим публично-правовым образованием;

– что право публичной собственности и последующий его переход к религиозной организации могут быть впоследствии зарегистрированы в порядке, установленном законодательством о регистрации недвижимости.

6. Религиозной организации может быть передано в собственность находящееся в государственной или муниципальной собственности недвижимое имущество, которое на день вступления в силу Закона № 327-ФЗ находилось в безвозмездном пользовании религиозной организации и было перепрофилировано, реконструировано для осуществления и (или) непосредственного обеспечения видов деятельности религиозной организации.

(п. 6 Обзора судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения.)

Религиозная организация обратилась в уполномоченный орган с заявлением о передаче в собственность здания в порядке, установленном статьей 6 Закона № 327-ФЗ, приложив к заявлению документы в соответствии с постановлением № 325.

Уполномоченный орган отказал в передаче в собственность спорного здания, указав, что цели строительства объекта не являлись религиозными, цели использования имущества в настоящее время правового значения не имеют, поскольку положения Закона № 327-ФЗ различают правовой статус недвижимого имущества религиозного назначения, построенного для соответствующих целей и перепрофилированного впоследствии.

Суд признал отказ уполномоченного органа незаконным, поскольку установил:

– что спорный объект был реконструирован религиозной организацией и используется для проживания причта (церковнослужителей и религиозного персонала) и выпечки богослужебных просфор, то есть для обеспечения одного из видов деятельности религиозных организаций.

– что спорный объект передан в безвозмездное пользование религиозной организации до вступления в силу Закона № 327-ФЗ, реконструирован и перепрофилирован также до этого момента, используется

в настоящее время религиозной организацией на основании договора безвозмездного пользования в целях, названных в пункте 1 статьи 2 Закона № 327-ФЗ, а также в соответствии с условиями договора;

– что уполномоченный орган волю на прекращение договорных отношений не выражал.

7. Недвижимое имущество религиозного назначения, находящееся в безвозмездном пользовании религиозной организации на основании договора, действие которого в установленном порядке не прекращено, не может быть передано в собственность иной организации.

(п. 7 Обзора судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения.)

Религиозная организация оспорила в суд отказ уполномоченного органа в передаче ей в собственность здания.

Верховный суд Российской Федерации отказал в удовлетворении заявления религиозной организации по следующим основаниям⁶:

– согласно материалам дела спорное здание в 1995 году на основании договора безвозмездного пользования было передано уполномоченным органом другой религиозной организации;

– на момент обращения заявителя к уполномоченному органу за приобретением имущества другая организация в соответствии с законодательством Российской Федерации по воле и решению собственника здания (публично-правового образования) осуществляла правомерное пользование и владение данным объектом;

– поскольку спорное здание находилось на основании договора в пользовании одной религиозной организации, данный договор в установленном законом порядке не прекращен, а у другой организации права пользования этим же зданием не имелось, уполномоченный орган принял обоснованное решение об отказе в передаче в собственность спорного здания последней организации.

⁶ Определение Верховного суда Российской Федерации от 02.07.2009 № КАС09-293 «Об оставлении без изменения решения Верховного суда Российской Федерации от 23.04.2009 № ГКПИ09-67 по делу об оспаривании распоряжения Правительства Российской Федерации от 19.04.2007 № 488-р “О безвозмездной передаче в собственность прихода Троицкого храма г. Липецка Липецкой и Елецкой епархии Русской Православной Церкви объекта религиозного назначения – здания Троицкого храма”».

8. При передаче объекта недвижимости в собственность или пользование религиозной организации подлежит передаче на соответствующем праве и земельный участок, расположенный под объектом, если не имеется препятствий, установленных земельным законодательством.

(п. 8 Обзора судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения.)

Религиозная организация обратилась с заявлением о передаче в собственность и земельного участка, занятого зданием религиозного назначения.

Уполномоченный орган отказал в передаче участка со ссылкой на то, что право собственности на здание за религиозной организацией на момент обращения за передачей земельного участка не зарегистрировано.

Суд признал отказ уполномоченного органа незаконным, указав следующее:

– согласно части 2 статьи 5 Закона № 327-ФЗ земельный участок, на котором расположено имущество религиозного назначения, передается религиозной организации в собственность бесплатно или на праве безвозмездного пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

– согласно подпункту 2 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ⁷ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется бесплатно в собственность религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке. В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ с религиозной организацией заключается договор безвозмездного пользования земельным участком, если на таком участке расположены принадлежащие ей на праве безвозмездного пользования здания, сооружения;

– в случае если земельный участок, расположенный под передаваемыми в порядке Закона № 327-ФЗ объектами недвижимого имущества, сформирован и поставлен на кадастровый учет, находится в собственности

⁷ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

того же публичного собственника, который осуществляет передачу объектов, такой земельный участок передается религиозной организации одновременно с этими объектами;

– если земельный участок не сформирован в границах и площади, необходимой для использования имущества религиозного назначения, то религиозная организация вправе осуществить кадастровый учет такого участка и обратиться за его предоставлением к собственнику;

– отсутствие регистрации права собственности на недвижимое имущество религиозного назначения, которое находится во владении этой организации и передано ей в порядке Закона № 327-ФЗ, не является основанием для отказа в предоставлении земельного участка. Регистрация права (перехода права) как на объект недвижимости, так и на занятый этим объектом земельный участок в порядке и по основаниям, предусмотренным статьей 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁸, возможна одновременно.

Кроме вышеобозначенных позиций Верховного суда Российской Федерации, религиозным организациям в помощь приходит право приобретения права собственности на здания, сооружения, земельные участки и т. п. в порядке приобретательской давности и признания права собственности на самовольную постройку.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ПО ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

В силу пункта 1 статьи 234 ГК РФ, лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

⁸ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

При разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, необходимо учитывать следующее⁹:

давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;

давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности.

Владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору.

По этой причине статья 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т. п.).

Например, арбитражный суд удовлетворил иск православного прихода храма святого великомученика Димитрия Солунского о признании права собственности на здание церкви, возведенное в 1913 году в Абинском районе¹⁰.

В рамках арбитражного дела судом назначена и проведена судебная экспертиза.

Согласно выводам судебной экспертизы, в здании храма есть бытовка, кухня, трапезная, колокольня, а также класс воскресной школы и библиотека. Объект угрозу жизни и здоровью граждан не создает.

Спорное здание в реестре объектов федеральной, государственной, муниципальной собственности не значится.

⁹ Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (ред. от 12.12.2023) // Российская газета. 2010. № 109 (21 мая).

¹⁰ Решение арбитражного суда Краснодарского края от 02.02.2024 по делу № А32-38681/2023 // Кад.арбитр.ру. [<https://kad.arbitr.ru/>, доступ от 13.09.2025].

Суд пришел к выводу, что имеются основания для признания за истцом права собственности на нежилое здание, поскольку истец добросовестно, открыто, непрерывно более 15 лет владеет спорным недвижимым имуществом как своим собственным.

Право собственности на построенное здание (без разрешения на строительство).

Лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в соответствии с настоящим Кодексом (пункт 3.2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ))¹¹.

Лицо, во временное владение и пользование которому в целях строительства предоставлен земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором возведена или создана самовольная постройка, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в случае выполнения им требования о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, если это не противоречит закону или договору.

Рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства (п. 26 Пленума Верховного суда РФ от 12 декабря 2023 года № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм

¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

о самовольной постройке»)¹². Как правило, суд запрашивает у истца, который обратился с иском о признании права собственности на самовольную постройку, *документы о соответствии возведенной постройки требованиям пожарной безопасности, строительным нормам и правилам, а также санитарным требованиям и правилам.*

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суд устанавливает: предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию?

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и (или) отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Например, арбитражный суд удовлетворил иск местной религиозной организации «Православный приход храма Феодоровской иконы Божией матери г. Астрахани Астраханской епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» о признании права собственности на здание храма и дома священника, возведенных без оформления разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию¹³, поскольку спорные постройки соответствуют установленным строительным, противопожарным, экологическим, санитарно-эпидемиологическим нормативам,

¹² Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2024. № 1 (январь).

¹³ Решение Арбитражного суда Астраханской области от 13.12.2023 по делу № 06-4133/2023 // Кад.арбитр.ру. [https://kad.arbitr.ru/, доступ от 13.09.2025].

не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, что, в свою очередь, является основанием для признания на него права собственности в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, анализ судебной практики убедительно показывает, что арбитражными судами в рамках дел о собственности религиозных организаций в полной мере реализуются положения законодательства Российской Федерации о реализации и защите вещных прав религиозных организаций.

ИСТОЧНИКИ

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

Федеральный закон от 26.09.1997 № 125-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О свободе совести и о религиозных объединениях» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 39. Ст. 4465.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 30. Ст. 3594.

Федеральный закон от 30.11.2010 № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (ред. от 22.06.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. № 49. Ст. 6423.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной

практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. № 109 (21 мая).

Постановление Правительства Российской Федерации от 26.04.2011 № 325 «О перечне документов, обосновывающих право религиозной организации на получение имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и порядке их выдачи» (ред. от 11.09.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 18. Ст. 2651.

Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 2024. № 1 (январь).

Обзор судебной практики по спорам о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения (утв. Президиумом Верховного суда Российской Федерации 16.11.2022) // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 2023. № 1 (январь).

Определение Верховного суда Российской Федерации от 02.07.2009 № КАС09-293 по делу об оспаривании распоряжения Правительства Российской Федерации от 19.04.2007 № 488-р «О безвозмездной передаче в собственность прихода Троицкого храма г. Липецка Липецкой и Елецкой епархии Русской Православной Церкви объекта религиозного назначения – здания Троицкого храма».

Решение арбитражного суда Краснодарского края от 02.02.2024 по делу № А32-38681/2023. Кад.арбит. <https://kad.arbitr.ru/>. [Accessed September 13, 2025].

Решение арбитражного суда Астраханской области от 13.12.2023 по делу № 06-4133/2023. Кад.арбит. <https://kad.arbitr.ru/>. [Accessed September 10, 2025].

Статья поступила в редакцию: 10.11.2025

The article was submitted: 10.11.2025

Статья принята редакцией: 02.12.2025

The article was accepted: 02.12.2025