



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 26-КГ24-8-К5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Министерства имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия к администрации муниципального образования «Городской округ город Сунжа», Шанхоевой Аминат Алихановне, Мальсаговой Хаве Аликовне, Дзангиевой Кэйпе Магомедовне, Султыговой Зайнап Хасановне, Цечоевой Лидии Ивановне, Цечоеву Алаудину Магомедовичу, Цечоевой Лидии Юсуповне, Тимерхановой Фатиме Мухмедовне, Баркинхоеву Ибрагиму Мухарбековичу, Цечоеву Умару Татархановичу, Цечоеву Ахмету Мусаевичу, Шибилевой Ашат Ахметовне, Цечоевой Мадине Мусаевне, Нальгиеву Тимуру Магомедовичу, Цечоеву Татархану Татриевичу, Хамхоеву Адаму Алихановичу, Дзангиевой Вахидат Даудовне, Ганиевой Хадижат Алиевне, Ганиеву Илесу Ямлихановичу, Киевой Хеди Урусхановне о признании недействительным постановления администрации муниципального образования «Городской округ город Сунжа» от 6 декабря 2018 г. № 494 в части и о признании отсутствующим права собственности на земельные участки

по кассационной жалобе Тимерхановой Фатимы Мухмедовны на решение Сунженского районного суда Республики Ингушетия от 20 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Ингушетия от 26 марта 2024 г. и определение

судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

**установила:**

Министерство имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия (далее – министерство) обратилось в суд с иском о признании недействительным в части постановления администрации муниципального образования «Городской округ город Сунжа» от 6 декабря 2018 г. № 494 и о признании отсутствующим права собственности на земельные участки.

Решением Сунженского районного суда Республики Ингушетия от 20 октября 2023 г. иск удовлетворён.

Суд признал недействительным постановление администрации от 6 декабря 2018 г. № 494 в части выделения определённых земельных участков. Признаны недействительными в силу ничтожности договоры купли-продажи земельных участков с применением последствий ничтожности сделок. Признано отсутствующим право собственности и аннулированы записи о государственной регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (далее – ЕГРН) Шанхоевой А.А., Цечоевой Л.Ю., Баркинхоева И.М., Цечоева А.М., Нальгиева Т.М., Хамхоева А.А.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Ингушетия от 26 марта 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Тимерханова Ф.М. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 7 марта 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

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

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных

прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, постановлением администрации МО «Городской округ город Сунжа» (далее – администрация) от 6 декабря 2018 г. № 494 «О выделении однократно бесплатно в собственность гражданам муниципального образования «Городской округ город Сунжа» земельных участков для индивидуального жилищного строительства» Шанхоевой А.А., Цечоевой Л.Ю., Баркинхоеву И.М., Цечоеву А.М., Нальгиеву Т.М., Хамхоеву А.А. выделены однократно бесплатно в собственность земельные участки, категория земель – земли населённых пунктов, для индивидуального жилищного строительства.

Шанхоевой А.А. выделен земельный участок по адресу: [REDACTED], кадастровый номер (далее – КН) [REDACTED].

Цечоевой Л.Ю. выделен земельный участок по адресу: [REDACTED], КН [REDACTED].

Баркинхоеву И.М. выделен земельный участок по адресу: [REDACTED], КН [REDACTED].

Цечоеву А.М. выделен земельный участок по адресу: [REDACTED], КН [REDACTED].

Нальгиеву Т.М. выделен земельный участок по адресу: [REDACTED], КН [REDACTED].

Хамхоеву А.М. выделен земельный участок по адресу: [REDACTED], КН [REDACTED].

При этом земельные участки с КН [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] принадлежат на праве собственности ответчикам Тимерхановой Ф.М., Дзангиевой К.М., Цечоеву У.Т., Шибилевой А.А., Цечоеву Т.Т., Ганиевой Х.А., Ганиеву И.Я., что подтверждается выписками из ЕГРН, основанием для регистрации которых послужили заключённые между Цечоевым А.М. и Тимерхановой Ф.М., Мальсаговой Х.А. и Дзангиевой К.М., Киевой Х.У. и Ганиевой Х.А., Ганиевым И.Я. договоры купли-продажи земельных участков.

В ходе проверки законности выделения земельных участков выявлены нарушения установленного порядка предоставления земельных участков в собственность, выразившиеся в том, что названные ответчики не состояли на учёте в качестве малоимущих и нуждающихся в улучшении жилищных условий, с заявлением о постановке на учёт ранее, до вынесения

постановления, не обращались, никаких документов в администрацию не направляли. В последующим спорные земельные участки были проданы по договорам купли-продажи.

Суд первой инстанции, удовлетворяя иск, руководствовался статьями 12, 166–168 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 1 июля 1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пунктах 74 и 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», и исходил из того, что необходимым условием для получения бесплатно в собственность земельного участка в соответствии с пунктом 4 части 4 статьи 23 Закона Республики Ингушетия от 14 декабря 2007 г. № 50-РЗ «О регулировании земельных отношений» является признание гражданина малоимущим и нуждающимся в улучшении жилищных условий, тогда как доказательства, подтверждающие соответствие указанным условиям, в материалы дела не представлены, в связи с чем пришёл к выводу, что земельные участки ответчикам Шанхоевой А.А., Цечоевой Л.Ю., Баркинхоеву И.М., Цечоеву А.М., Нальгиеву Т.М., Хамхоеву А.А. выделены в нарушение положений закона.

Ввиду того, что сделки по отчуждению спорных земельных участков ничтожны как нарушающие требования закона и посягающие на публичные интересы Республики Ингушетия и иных лиц, имеющих право на приобретение в установленном порядке земельного участка в собственность, суд пришёл к выводу об обоснованности заявленных требований.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Конституция Российской Федерации провозглашает, что Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие каждого человека. В Российской Федерации обеспечивается государственная поддержка, в том числе, инвалидов, развивается система социальных служб, устанавливаются государственные пенсии, пособия и иные гарантии социальной защиты (статья 7, части 1 и 2).

Государственная поддержка указанных категорий граждан включает в себя также меры по обеспечению жилищных условий.

Согласно подпункту 7 статьи 39<sup>5</sup> Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления земельного участка отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В пункте 4 части 4 Закона Республики Ингушетия от 14 декабря 2007 г. № 50-РЗ «О регулировании земельных отношений» (в редакции, действующей на момент начала спорных отношений) предусмотрено, что в Республике Ингушетия земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства или садоводства (по выбору гражданина) предоставляются бесплатно однократно определённым категориям граждан, постоянно проживающим на её территории, в частности гражданам, признанным в установленном порядке малоимущими и нуждающимися в улучшении жилищных условий, в случае отсутствия у них другого земельного участка, выделенного для жилищного строительства.

В развитие названного закона решением Городского Совета депутатов МО «Городской округ город Сунжа» от 25 октября 2017 г. № 10/2-1 утверждено Положение о порядке организации учёта граждан, имеющих право на приобретение земельных участков для индивидуального жилищного строительства однократно бесплатно в собственность, и предоставления им данных земельных участков на территории МО «Городской округ город Сунжа».

Как установлено судом, Цечоева Л.Ю. обратилась в администрацию с заявлениями от 30 ноября 2018 г. о постановке на учёт и предоставлении однократно бесплатно в собственность земельного участка для индивидуального жилищного строительства, указав, что является малоимущей, имеющей право на получение участка, и о включении семьи в список малоимущих (малообеспеченных) семей.

По результатам рассмотрения заявлений распоряжением администрации от 26 августа 2019 г. № 343 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

На основании постановления администрации от 6 декабря 2018 г. № 494 «О выделении однократно бесплатно в собственность гражданам МО «Городской округ город Сунжа» земельных участков для индивидуального жилищного строительства» Цечоевой Л.Ю. выделен участок площадью 600 кв.м, право собственности на объект зарегистрировано 21 ноября 2019 г.

Согласно сведениям из ЕГРН земельный участок с КН [REDACTED] поставлен на кадастровый учёт 12 ноября 2019 г.,

категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуальной жилой застройки.

На основании договора купли-продажи от 17 марта 2020 г. право собственности на земельный участок приобретено Цечоевой Л.И. (покупатель), впоследствии по договору купли-продажи от 8 декабря 2020 г. собственником участка являлся Цечоев А.М., который продал участок Тимерхановой Ф.М. по договору купли-продажи от 18 октября 2022 г., право собственности последней зарегистрировано 24 октября 2022 г.

Удовлетворяя искимые требования в отношении земельного участка, предоставленного Цечоевой Л.Ю., суд формально сослался на то, что она не была включена в список лиц, признанных малоимущими и нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Вместе с тем при наличии в материалах дела заявлений Цечоевой Л.Ю. о включении её семьи в названный выше список наличие таких оснований подлежало установлению судом.

В нарушение требований части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные инстанции без оценки всех юридически значимых обстоятельств допустили формальное применение нормы права, не разрешив вопроса о наличии или отсутствии у Цечоевой Л.Ю. в действительности такого права. При этом судом не дано оценки и тому, установлена ли законом очерёдность предоставления земельных участков названной категории лиц и нарушены ли предоставлением земельного участка Цечоевой Л.Ю. чьи-либо права.

Кроме того, по настоящему делу судом удовлетворены требования органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Как установлено судом, земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставлен Цечоевой Л.Ю. органом местного самоуправления, а иск предъявлен органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 3<sup>3</sup> Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие Земельного кодекса) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, – федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4 указанной статьи исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на

заключение в отношении таких земельных участков договора мены, соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на принятие решений о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и на выдачу разрешения на использование земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

С учётом изложенного суду надлежало проверить наличие полномочий министерства как органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации на предъявление иска в отношении спорного земельного участка.

Судами также не учтено, что иск о признании зарегистрированного права отсутствующим является исключительным способом защиты права, который применяется в случаях, когда запись в ЕГРН нарушила право истца, которое не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством (пункт 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 апреля 2019 г.).

Так, в соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу статьи 301 данного кодекса собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

Статьёй 302 названного выше кодекса предусмотрено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли (пункт 1).

Согласно статье 304 этого же кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22) разъяснено, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения

по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решён вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Таким образом, требование о признании зарегистрированного права отсутствующим является исключительным способом защиты права и может быть заявлено, в частности, в интересах владеющего собственника против лица, не являющегося собственником и не владеющего спорным имуществом, за которым неосновательно зарегистрировано право на это недвижимое имущество.

В силу приведённых норм права для удовлетворения требования о признании права отсутствующим суду необходимо было выяснить вопрос о правах истца на спорный участок, о наличии или отсутствии права у ответчика, а также в чьём владении находится этот участок.

Ссылаясь в обоснование аннулирования записей о праве в ЕГРН на недействительность сделок купли-продажи названного земельного участка, судебные инстанции не учли, что в соответствии с пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой всё полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно приведённым выше разъяснениям, содержащимся в пункте 52 постановления Пленума № 10/22, решение суда о применении последствий в виде возврата имущества само по себе является основанием для внесения соответствующих записей в ЕГРН. Если же такие последствия судом не применены, то основания для внесения записей отсутствуют.

Применяя последствия недействительности сделки в виде аннулирования записи в публичном реестре о праве собственности Цечоевой Л.Ю. на земельный участок с КН [REDACTED] без решения о возвращении полученного имущества, суды не учли, что это не восстанавливает права публичного образования, а лишь привело к правовой неопределённости, поскольку данный земельный участок на момент разрешения спора находился, как установлено судом, в пользовании и владении последнего покупателя – Тимерхановой В.М., запись о праве которой содержится в ЕГРН.

Разрешая спор на основании положений о недействительности сделок, судебные инстанции не учли положения, содержащиеся в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П, согласно которым не может быть разрешён спор с применением правового механизма, предусмотренного статьями 167 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в отношении спорного имущества совершены две сделки и по второй сделке имеется приобретатель, которому гарантируется защита его прав и законных интересов с учётом статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При разрешении же спора на основании статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат установлению такие обстоятельства как возмездность сделки, наличие или отсутствие воли собственника на отчуждение имущества, добросовестность приобретателя, начало течения срока исковой давности, если о её применении заявлено ответчиком.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами при разрешении спора о земельном участке с КН [REDACTED] допущены существенные нарушения норм материального права, которые привели к неправильному разрешению спора.

Вместе с тем, согласно части 1 статьи 390<sup>13</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой, апелляционной и кассационной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

Поскольку судебные акты оспариваются в части требований к Цечоевой Л.Ю., Цечоеву А.М. и Тимерхановой Ф.М. в отношении земельного участка с КН [REDACTED], проверка законности судебных постановлений осуществлена в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе.

При этом земельный участок с КН [REDACTED] в данном споре является обособленным и не связан с разрешением спора о законности предоставления других земельных участков иным лицам.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение Сунженского районного суда Республики Ингушетия от 20 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Ингушетия от 26 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г. в части, касающейся земельного участка с КН [REDACTED], подлежит отмене с направлением дела в этой части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Сунженского районного суда Республики Ингушетия от 20 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Ингушетия от 26 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г. в части признания недействительными постановления администрации муниципального образования «Городской округ город Сунжа» от 6 декабря 2018 г. № 494 «О выделении однократно бесплатно в собственность гражданам муниципального образования «Городской округ город Сунжа» земельных участков для индивидуального жилищного строительства» в части выделения Цечоевой Лидии Юсуповне земельного участка по адресу: [REDACTED] [REDACTED], площадью 600 кв.м, договора купли-продажи от 18 октября 2022 г., заключённого между Цечоевым Алаудином Магомедовичем и Тимерхановой Фатимой Мухмедовной, и признании отсутствующим права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] путём аннулирования записи государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости Цечоевой Лидии Юсуповны отменить, дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи