



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-229-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Дейнекиной Натальи Анатольевны к администрации муниципального образования г. Краснодар, МГУ Росимущества по Краснодарскому краю и Республике Адыгея о признании права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Ковнацкого Павла Викторовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Ковнацкого П.В. – Хачатряна А.С. по дов. от 7 августа 2025 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

установила:

Дейнекина Н.А. обратилась в Советский районный суд г. Краснодара с иском к администрации муниципального образования г. Краснодара о признании права собственности на земельный участок, предоставленный ей как лицу, работающему в НПО «Прогресс», для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства во исполнение постановления администрации г. Краснодара от 29 июля 1993 г. № 428.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 23 ноября 2010 г. иск удовлетворён. Признано право собственности Дейнекиной Н.А. на земельный участок площадью 1 200 кв.м, расположенный по адресу:

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 февраля 2011 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением Краснодарского краевого суда от 25 июля 2011 г. в передаче надзорной жалобы администрации МО г. Краснодар на вышеназванные решение и кассационное определение отказано.

30 сентября 2013 г. Дейнекина Н.А. обратилась в Советский районный суд г. Краснодара с заявлением о разъяснении решения суда от 23 ноября 2010 г.

Определением Советского районного суда г. Краснодара от 7 ноября 2013 г. решение разъяснено. За Дейнекиной Н.А. признано право собственности на земельный участок площадью 1 200 кв.м, расположенный по адресу:

25 февраля 2014 г. Дейнекина Н.А. обратилась в Советский районный суд г. Краснодара с заявлением о внесении изменений в решение Советского районного суда г. Краснодара от 23 ноября 2010 г. с указанием площади участка 1 152 кв.м.

Определением Советского районного суда г. Краснодара от 7 марта 2014 г. исправлена описка в резолютивной части решения Советского районного суда г. Краснодара от 23 ноября 2010 г. и определении Советского районного суда г. Краснодара от 7 ноября 2013 г., правильным указано считать: «признать за Дейнекиной Н.А. право собственности на земельный участок площадью 1 152 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]». Также указано, что данное определение является основанием для регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю изменений площади земельного участка.

Администрация МО г. Краснодар обратилась с частной жалобой на определение Советского районного суда г. Краснодара от 7 ноября 2013 г. с ходатайством о восстановлении пропущенного процессуального срока.

Определением Советского районного суда г. Краснодара от 16 февраля 2015 г. в удовлетворении ходатайства администрации МО г. Краснодар о восстановлении пропущенного срока на подачу частной жалобы отказано.

Не согласившись с указанным определением от 16 февраля 2015 г., администрация МО г. Краснодар подала частную жалобу.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 апреля 2015 г. определение Советского районного суда г. Краснодара от 16 февраля 2015 г. отменено, пропущенный процессуальный срок на подачу частной жалобы администрации восстановлен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 апреля 2015 г. определение Советского районного суда г. Краснодара от 7 ноября 2013 г. отменено с направлением дела в суд первой инстанции для выполнения требований статьи 202 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Советского районного суда г. Краснодара от 29 июля 2015 г. в удовлетворении заявления Дейнекиной Н.А. о разъяснении решения Советского районного суда г. Краснодара от 23 ноября 2010 г. отказано.

Департамент муниципальной собственности и городских земель администрации МО г. Краснодар обратился с кассационной жалобой на решение Советского районного суда г. Краснодара от 23 ноября 2010 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 февраля 2011 г.

Определением судьи Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2023 г., кассационная жалоба Департамента муниципальной собственности и городских земель администрации МО г. Краснодар возвращена заявителю.

МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея обратилось 27 апреля 2023 г. в Краснодарский краевой суд с апелляционной жалобой на решение суда первой инстанции от 23 ноября 2010 г. и ходатайством о восстановлении пропущенного процессуального срока как лицо, не привлечённое к участию в деле.

Определением Советского районного суда г. Краснодара от 1 февраля 2024 г. пропущенный процессуальный срок на подачу апелляционной жалобы восстановлен.

Определением от 28 мая 2024 г. судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда перешла к рассмотрению дела по правилам

производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. решение Советского районного суда г. Краснодара от 23 ноября 2010 г. отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Ковнацкий П.В. просит отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 10 июля 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, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ 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, на основании решений исполнительного комитета Краснодарского городского Совета народных депутатов от 14 декабря 1990 г. № 664/6 и от 25 октября 1991 г. № 545, решений администрации г. Краснодара от 23 марта 1992 г. № 136 и от 16 марта 1993 г. № 132 научно-производственному объединению «Прогресс» предоставлены земельные участки, не относящиеся к категории особо ценных земель.

Постановлением администрации г. Краснодара от 29 июля 1993 г. № 428 «О предоставлении земельных участков работникам НПО «Прогресс» для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства» НПО «Прогресс» разрешена разработка планировочной документации для отвода земельных участков работникам данного объединения на площади 70 га.

Из землепользования НПО «Прогресс» изъят земельный участок и передан администрации Советского района г. Краснодара для предоставления под индивидуальное жилищное строительство и ведение личного подсобного хозяйства, на администрацию района возложена обязанность предоставить из этих земель 80% участков – работникам НПО «Прогресс», 20% – семьям военнослужащих, состоящим на учёте в администрации.

18 октября 1997 г. НПО «Прогресс» преобразовано в государственное научное учреждение – Северо-Кавказский научно-исследовательский институт животноводства Российской академии сельскохозяйственных наук.

9 июня 2005 г. в целях улучшения жилищных условий и решений социальных проблем директором названного научного учреждения издан приказа № 83а, в соответствии с которым Дейнекиной Н.А. как работнику предоставлен земельный участок площадью 1 200 кв.м для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства по [REDACTED].

Дейнекина Н.А. обратилась в Департамент муниципальной собственности и городских земель администрации МО г. Краснодар с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка.

17 июля 2008 г. Департамент муниципальной собственности и городских земель администрации МО г. Краснодар отказал Дейнекиной Н.А. в его предоставлении.

На основании решения Советского районного суда г. Краснодара от 23 ноября 2010 г., с учётом определения этого же суда об исправлении описки от 7 марта 2014 г., Дейнекина Н.А. 3 июня 2014 г. зарегистрировала право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED].

9 июля 2014 г. между Дейнекиной Н.А. и В [REDACTED] заключён договор купли-продажи вышеуказанного земельного участка. Право собственности за В [REDACTED] зарегистрировано 18 июля 2014 г.

Впоследствии между В [REDACTED] и К [REDACTED] заключён договор купли-продажи спорного земельного участка, на который 28 ноября 2016 г. зарегистрировано право собственности К [REDACTED].

Суд апелляционной инстанции, отказывая в иске, руководствовался статьёй 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в

действие Земельного кодекса Российской Федерации», введённой в действие Федеральным законом от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», и пришёл к выводу, что Дейнекиной Н.А. предоставлен земельный участок в отсутствие решения органа, уполномоченного на распоряжение федеральным имуществом, поскольку спорный земельный участок в силу закона относится к федеральной собственности.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

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

В силу статьи 6 Земельного кодекса РСФСР 1991 года, действовавшего в спорный период, государственная собственность на землю выступает в виде федеральной собственности РСФСР и собственности республик, входящих в состав РСФСР, за исключением земель, переданных в собственность граждан, колхозов, коллективов других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерных обществ.

Земли, находящиеся в государственной собственности, могут передаваться Советами народных депутатов в соответствии с их компетенцией в пользование и собственность за исключением случаев, предусмотренных законодательством РСФСР и республик, входящих в состав РСФСР.

Статья 19 указанного кодекса предусматривает, что к ведению городских Советов народных депутатов в области регулирования земельных отношений подлежит в том числе предоставление на основании утверждённого генерального плана города и проекта планировки и застройки земельных участков в бессрочное (постоянное) пользование и передача их в собственность и аренду в соответствии со статьёй 23 этого кодекса; изъятие земельных участков (в том числе выкуп и принудительный выкуп у собственников) для государственных нужд в соответствии со статьёй 23 того же кодекса.

Согласно пункту 2 статьи 23 Земельного кодекса РСФСР городские Советы народных депутатов изымают на основании статьи 39 данного кодекса, предоставляют в бессрочное (постоянное) и временное пользование, передают в собственность и аренду земельные участки в пределах городской черты, а также из других земель, переданных в их ведение решением районного Совета народных депутатов, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 и 4 упомянутой статьи.

Статьёй 29 указанного кодекса предусмотрено, что после утверждения

проекта и включения объекта в план строительства предприятие, учреждение, организация обращаются в Совет народных депутатов, обладающий в соответствии со статьёй 23 вышеназванного кодекса правом изъятия и предоставления земельных участков, с ходатайством об изъятии предварительно согласованного земельного участка и предоставлении его для строительства объекта.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 Земельного кодекса РСФСР право коллективной собственности на землю и пользования земельными участками и их аренды у местных Советов народных депутатов прекращается полностью или частично в случае, в том числе, добровольного отказа от земельного участка или его части, отчуждения (продажи) Совету народных депутатов.

Прекращение права пользования земельными участками и их аренды у местных Советов народных депутатов при добровольном отказе происходит по заявлению землевладельца, землепользователя, арендатора, а при прекращении соответствующей деятельности – по решению Совета народных депутатов, предоставившего земельный участок (статья 42 Земельного кодекса РСФСР).

Из установленных судами обстоятельств следует, что НПО «Прогресс» обратилось в уполномоченный орган с ходатайством о разрешении отвода земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и жилищного строительства на предоставленных землях.

По результатам рассмотрения обращения НПО «Прогресс» администрация г. Краснодара приняла постановление от 29 июля 1993 г. № 428, согласно которому изъяты из землепользования НПО «Прогресс» земельные участки площадью 70 га (в границах, указанных в плане к постановлению) и переданы администрации Советского района для предоставления под индивидуальное жилищное строительство и ведения личного подсобного хозяйства, при этом администрация обязана была предоставить 80% данных земель работникам НПО «Прогресс», а 20% – семьям военнослужащих, уволенных в запас и состоящих на учёте в администрации.

После изъятия земельных участков для индивидуального жилищного строительства на основании постановления мэрии г. Краснодара от 16 октября 1997 г. № 1985 за НПО «Прогресс» на праве бессрочного (постоянного) пользования закреплено 3 172,97 га земель для сельскохозяйственного использования, о чём выдан государственный акт № [REDACTED], зарегистрированный в книге записей государственных актов 28 ноября 1997 г. за № [REDACTED].

Однако судебные инстанции не учли, что с 1997 года в пользовании НПО «Прогресс» находятся земельные участки без учёта площади, изъятых для предоставления гражданам под индивидуальное жилищное строительство.

Судебные инстанции, разрешая спор, не применили нормы законодательства, регулирующие земельные правоотношения в спорный период, и не исследовали вопрос о наличии у администрации компетенции по

изъятию земельных участков по ходатайству НПО «Прогресс» с целью предоставления их, в том числе, работникам предприятия.

Кроме того, при установлении юридически значимых обстоятельств не дана правовая оценка тому факту, что постановлением администрации г. Краснодара от 16 июня 1995 г. № 559 утверждена планировочная документация по строительству жилых посёлков, в том числе на землях НПО «Прогресс», на которых уже было начато строительство жилых домов в объёме 30%, дорог – 70%, электроснабжения – 70%.

Не могут быть признаны правильными и выводы суда о том, что основанием для предоставления участка Дейнекиной Н.А. мог служить приказ Северо-Кавказского научно-исследовательского института животноводства Российской академии сельскохозяйственных наук от 9 июня 2005 г. № 83а, поскольку документы, удостоверяющие право на земельный участок, предоставленный муниципальным образованием, определены законом.

В этой связи подлежали судебной оценке обстоятельства соблюдения процедуры предоставления уполномоченным органом спорных земельных участков работникам НПО «Прогресс» после их изъятия в 1993 году из землепользования под жилищное строительство.

Следует учитывать, что спорный земельный участок был сформирован, что подтверждается проектом генерального плана, в том числе, с учётом проекта детальной планировки посёлка.

Применяя к спорным правоотношениям правовое регулирование разграничения государственной собственности на землю, предусмотренное в статье 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», введённой в действие Федеральным законом от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», в которой закреплён нормативный механизм разграничения и отнесения к федеральной собственности земельных участков, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного пользования у государственных академий наук, у организаций, находившихся в ведении государственных академий наук до дня вступления в силу Федерального закона от 27 сентября 2013 г. № 253-ФЗ «О Российской академии наук, реорганизации государственных академий наук и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также у государственных учреждений, входящих в структуру Российской академии наук, необходимо было установить следующее.

Изъятие уполномоченным органом из землепользования НПО «Прогресс» земельных участков площадью 70 га прекращает право бессрочного (постоянного) пользования, которое возникло до преобразования

НПО «Прогресс» в государственное научное учреждение – Северо-Кавказский научно-исследовательский институт животноводства Российской академии сельскохозяйственных наук (приказ Российской академии сельскохозяйственных наук от 18 октября 1997 г. № 84).

Таким образом, необходимо учитывать, что правомерное изъятие земельных участков для строительства посёлка осуществлялось до введения в действие Федерального закона от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» и Федерального закона от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», которыми определялись правовые принципы разграничения государственной собственности на землю и уполномоченный орган по их распоряжению.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи