



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-292-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 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 прокурора Северского района в интересах муниципального образования Северский район к администрации муниципального образования Северский район и Тинике Кристине Григорьевне о признании сделки недействительной и применении последствий её недействительности

по кассационной жалобе Тиники Кристины Григорьевны на решение Северского районного суда Краснодарского края от 24 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 мая 2024.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы,

**установила:**

прокурор Северского района в интересах МО Северский район обратился в суд с иском к администрации МО Северский район Краснодарского края (далее – администрация) и Тинике К.Г. о признании сделки недействительной и

применении последствий её недействительности, указывая, что Тиника К.Г. является собственником земельного участка, который, как полагал прокурор, выбыл из владения МО Северский район Краснодарского края без законных на то оснований, в связи с чем должен быть возвращен в муниципальную собственность.

Решением Северского районного суда Краснодарского края от 24 августа 2023 г. иск удовлетворён.

Судом признаны недействительными договоры аренды и купли-продажи земельного участка, применены последствия недействительности ничтожной сделки. Указано, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве собственности Тиники К.Г. на земельный участок и нежилое здание и внесения в ЕГРН записи о праве собственности МО Северский район Краснодарского края на этот участок. На Тинику К.Г. возложена обязанность освободить земельный участок от нежилого здания и передать участок администрации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 мая 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене указанных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 28 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, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на неё, 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 судами, 21 мая 2019 г. администрацией Тинике М.А. в аренду сроком на 20 лет без проведения торгов предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5 000 кв. м, расположенный в станице [REDACTED], по основаниям, предусмотренным статьёй 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

29 мая 2019 г. между администрацией и Тиникой М.А. заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

30 октября 2019 г. вынесено постановление администрации № [REDACTED] «О предоставлении в собственность за плату Тинике М.А. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5 000 кв. м, расположенного в станице [REDACTED], в кадастровом квартале [REDACTED]».

Основанием для вынесения указанного постановления и заключения договора купли-продажи послужила регистрация 16 сентября 2019 г. в ЕГРН права собственности Тиники М.А. на объект недвижимости (хозпостройку) с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2,6 кв. м.

6 ноября 2019 г. между администрацией и Тиникой М.А. заключён договор № 105 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

29 ноября 2019 г. между Тиникой М.А. и Тиникой К.Г. заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства», расположенного в станице [REDACTED], и хозяйственной постройки с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2,6 кв. м, назначение – нежилое здание.

Согласно свидетельству о смерти [REDACTED] № [REDACTED], выданному отделом записи актов гражданского состояния Северского района управления записи актов гражданского состояния Краснодарского края 2 февраля 2022 г. Тиника М.А. умерла 26 января 2022 г.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 166 и 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 393 и 396 Земельного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что основанием для принятия администрацией решения о предоставлении Тинике М.А. земельного участка в аренду без проведения торгов послужило то, что последняя являлась инвалидом, однако её нуждаемость в улучшении жилищных условий не проверена, на учёте с целью улучшения жилищных условий она не состояла, в связи с чем суд пришёл к выводу об отсутствии у неё права на первоочередное получение спорного земельного участка без торгов.

Суд пришёл к выводу о том, что Тиника М.А. не имела реальных намерений исполнять обязанности по договору аренды земельного участка, который фактически заключён с целью предоставления земельного участка по упрощённой процедуре в обход проведения аукциона на право заключения договора аренды, а следовательно, постановление администрации от 21 мая 2019 г. и договор аренды земельного участка от 29 мая 2019 г. имеют признаки ничтожной сделки, совершённой без намерения Тиники М.А. использовать земельный участок по назначению и исполнять иные обязанности по договору аренды и направленной на достижение иных правовых последствий.

Разрешая заявление ответчика Тиники К.Г. о применении исковой давности к требованию прокурора о признании сделки недействительной, суд указал, что о факте совершения спорной сделки прокуратуре Северского района стало известно 6 мая 2022 г., в результате чего в адрес главы администрации внесено представление об устранении нарушений земельного, градостроительного и бюджетного законодательства. На основании изложенного суд пришёл к выводу, что срок исковой давности для обращения в суд с требованием о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности ничтожной сделки прокурором Северского района не пропущен.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

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

Согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 1).

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2).

Таким образом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных

обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 74).

Применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределённого круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы, например, сделки о залоге или уступке требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (пункт 1 статьи 336, статья 383 Гражданского кодекса Российской Федерации), сделки о страховании противоправных интересов (статья 928 Гражданского кодекса Российской Федерации). Само по себе несоответствие сделки законодательству или нарушение ею прав публично-правового образования не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов (пункт 75).

Согласно пункту 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснениям, приведённым в пункте 70 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», сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий недействительности сделки (требование, предъявленное в суд, возражение ответчика против иска и т.п.) не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

По настоящему делу сторонами договора аренды земельного участка и договора его купли-продажи являются Тиника М.А. и МО Северский район Краснодарского края, в интересах которого прокурор предъявил иск.

В силу статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов (пункт 1).

От имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 данной статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов (пункт 2).

Таким образом, муниципальное образование, в интересах которого прокурором предъявлен иск, в лице администрации принимало непосредственное участие в оспариваемых сделках и в их исполнении.

Из установленных судебными инстанциями обстоятельств следует, что основанием для использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] является договор аренды от 29 мая 2019 г., а после реализации Тиникой М.А. исключительного права на выкуп земельного участка – договор купли-продажи от 6 ноября 2019 г., которые исполнены сторонами.

Согласно пункту 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале её исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Таким образом, срок исковой давности по требованию об оспаривании муниципальным образованием, в интересах которого прокурор предъявил иск, заключённых между администрацией и Тиникой М.А. договоров аренды и купли-продажи начинается с момента фактического исполнения таких сделок, в том числе с момента совершения действий по передаче земельного участка в собственность.

В соответствии с пунктом 1 статьи 124 Гражданского кодекса Российской Федерации Российская Федерация, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

В этой связи муниципальные образования в гражданско-правовых отношениях участвуют наравне с иными участниками гражданского оборота, если иное не установлено законом.

В пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности, о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например, земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Относительно определения начала течения срока исковой давности по правилам гражданского законодательства при рассмотрении исков прокурора о признании сделки недействительной и о применении последствий недействительности ничтожной сделки в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 марта 2012 г. № 15 «О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе» разъяснено, что начало течения срока исковой давности определяется по правилам гражданского законодательства таким же образом, как если бы за судебной защитой обращалось само лицо, право которого нарушено.

Поскольку заявленное требование, исходя из установленных фактических обстоятельств, направлено на применение последствий недействительности сделки, стороной которой является муниципальное образование, суды пришли к неправильному выводу об исчислении срока исковой давности с момента, когда о сделках стало известно прокуратуре Северского района.

Особенности применения института исковой давности по иску прокурора разъяснены Конституционным Судом Российской Федерации в постановлении от 31 октября 2024 г. № 49-П, в котором указано, что установленный в статье 196 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности не может превышать десять лет со дня нарушения права, за исключением случаев, установленных Федеральным законом «О противодействии терроризму», а также в случае обращения в доход государства имущества, приобретённого вследствие нарушения требований и запретов, направленных на противодействие коррупции, и когда нельзя говорить о защите субъективного гражданского права в том значении, в котором это понятие используется в статье 195 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем указанный вывод не распространён на институт исковой давности по иным искам прокурора, направленным на передачу имущества публично-правового образования или признания их права на имущество, в том числе основанных на допущенных нарушениях при приватизации государственного (муниципального) имущества.

Таким образом, Конституционный Суд Российской Федерации по существу указал на определённые исключения в применении общих правил института исковой давности по искам прокуроров, которые в настоящем деле отсутствуют.

Кроме того, при удовлетворении иска в части применения последствий недействительности договора купли-продажи от 6 ноября 2019 г. № 105 судебные инстанции, возлагая на Тинику К.Г. обязанность возвратить участок с кадастровым номером [REDACTED] администрации, не учли всех юридически значимых обстоятельств и неправильно применили нормы материального права.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не

предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В соответствии с абзацем 4 пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» разъяснено, что положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации регулируют отношения, связанные с самовольным возведением (созданием) зданий, сооружений, отвечающих критериям недвижимого имущества вследствие прочной связи с землей, исключающей их перемещение без несоразмерного ущерба назначению этих объектов (абзацы первый, третий пункта 1 статьи 130, пункт 1 статьи 141<sup>3</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судебные инстанции не исследовали технические характеристики возведённого на спорном земельном участке объекта и вопрос об отнесении его к объектам недвижимости. При этом суды не учли, что вопрос об освобождении и возврате земельного участка, на котором расположен объект, может быть разрешён с учётом характеристик этого объекта и на основании положений законодательства, регулирующего соответствующие отношения (абзац второй пункта 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке»).

В нарушение установленного законом порядка судебные инстанции оставили без правовой оценки применение к спорным отношениям положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации при разрешении вопроса об освобождении земельного участка, на котором расположен объект.

В соответствии со статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

В силу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём 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 путём помимо их воли.

Исходя из положений, содержащихся в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-п, не может быть разрешён спор с применением правовых механизмов, заложенных в статьях 167 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в отношении спорного имущества были совершены сделки и по второй сделке имеется приобретатель, которому гарантируется защита его прав и законных интересов с учётом статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как разъяснено в пункте 39 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», недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

В нарушение приведённых выше норм права и актов их толкования вопрос о применении положений статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации судами не рассматривался и соответствующие обстоятельства не устанавливались.

В связи с этим, поскольку Тиника К.Г. не являлась участником договора купли-продажи от 6 ноября 2019 г. № 105 и приобрела спорное имущество на основании договора купли-продажи от 29 ноября 2019 г., возврат спорного имущества в публичную собственность может осуществляться только с применением виндикационного иска, в рамках которого обеспечивается и проверка добросовестности приобретателя.

Кроме того, при рассмотрении иска об истребовании имущества применяются правила, установленные статьёй 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой срок исковой давности исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице уполномоченных органов узнало или должно было узнать о нарушении своих прав и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права, а не правила статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределённого круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Как указано выше, согласно пункту 2 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

По настоящему делу прокурор заявил иск в интересах МО Северский район Краснодарского края, вследствие чего суд должен был определить орган, уполномоченный выступать в качестве истца от имени муниципального образования.

Между тем администрация МО Северский район Краснодарского края участвовала в деле в качестве ответчика, а не истца по делу.

В силу части 1 статьи 38 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сторонами в гражданском судопроизводстве являются истец и ответчик.

Согласно части 2 этой же статьи лицо, в интересах которого дело начато по заявлению лиц, обращающихся в суд за защитой прав, свобод и законных интересов других лиц, извещается судом о возникшем процессе и участвует в нём в качестве истца.

По смыслу указанные нормы ответчиком является лицо, нарушающее либо оспаривающее права истца, за защитой которых обратился последний, при этом совпадение истца и ответчика недопустимо.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными, поскольку повлияли на исход дела и их устранение невозможно без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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 Северского районного суда Краснодарского края от 24 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 мая 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи