



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ25-49-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,  
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску комитета имущественных отношений Азовского района Ростовской области к Фараевой Назире Алиевне и администрации Обильненского сельского поселения Азовского района о признании отсутствующим права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Фараевой Назире Алиевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 29 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г.,

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

**установила:**

комитет имущественных отношений Азовского района Ростовской области обратился в суд с иском к Фараевой Н.А. о признании отсутствующим право

собственности на земельный участок, в котором просил признать отсутствующим право собственности Фараевой Н.А. на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. На Фараеву Н.А. возложить обязанность возвратить в муниципальную собственность указанные земельные участки свободными от строений, сооружений и движимого имущества.

Решением Азовского городского суда Ростовской области от 19 января 2023 г. исковые требования комитета имущественных отношений Азовского района Ростовской области удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 5 сентября 2023 г. решение Азовского городского суда Ростовской области от 19 января 2023 г. отменено. По делу постановлено новое решение, которым иск комитета имущественных отношений Азовского района Ростовской области к Фараевой Н.А. о признании отсутствующим права собственности на земельные участки оставлен без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 января 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 5 сентября 2023 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 9 апреля 2024 г. осуществлён переход к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, администрация Обильненского сельского поселения Азовского района Ростовской области привлечена к участию в деле в качестве соответчика.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 29 мая 2024 г. решение Азовского городского суда Ростовской области от 19 января 2023 г. отменено. По делу постановлено новое решение, которым исковые требования комитета имущественных отношений Азовского района Ростовской области к Фараевой Н.А., администрации Обильненского сельского поселения Азовского района удовлетворены.

Признано недействительным постановление администрации Обильненского сельского поселения Азовского района Ростовской области от 12 ноября 2015 г. «О предоставлении Фараевой Н.А. в собственность за плату земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED]».

Признан недействительным договор купли-продажи земельного участка от 20 ноября 2015 г., заключённый между администрацией Обильненского сельского поселения и Фараевой Н.А. в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Признано недействительным постановление администрации Обильненского сельского поселения Азовского района Ростовской области от 12 ноября 2015 г. «О предоставлении Фараевой Н.А. в собственность за плату земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED]».

Признан недействительным договор купли-продажи земельного участка от 20 ноября 2015 г., заключённый между администрацией Обильненского сельского поселения и Фараевой Н.А. в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Признано недействительным постановление администрации Обильненского сельского поселения Азовского района Ростовской области от 12 ноября 2015 г. «О предоставлении Фараевой Н.А. в собственность за плату земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED]».

Признан недействительным договор купли-продажи земельного участка от 20 ноября 2015 г., заключённый между администрацией Обильненского сельского поселения и Фараевой Н.А. в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Признано недействительным постановление администрации Обильненского сельского поселения Азовского района Ростовской области от 20 ноября 2015 г. «О предоставлении Фараевой Н.А. в собственность за плату земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED]».

Признан недействительным договор купли-продажи земельного участка от 20 ноября 2015 г., заключённый между администрацией Обильненского сельского поселения и Фараевой Н.А. в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Признано отсутствующим право собственности Фараевой Н.А. на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Исключены из ЕГРН записи о регистрации права собственности Фараевой Н.А. на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. На Фараеву Н.А. возложена обязанность возвратить в муниципальную собственность земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] свободными от строений, сооружений и движимого имущества.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Фараевой Н.А. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 7 августа 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, 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, постановлением администрации Обильненского сельского поселения от 12 ноября 2015 г. № 331 Фараевой Н.А. предоставлен в собственность (за плату) земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], вид разрешённого использования – для размещения дачного некоммерческого товарищества в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

Во исполнение указанного постановления между администрацией Обильненского сельского поселения и Фараевой Н.А. 20 ноября 2015 г. заключён договор купли-продажи № 55.

Постановлением администрации Обильненского сельского поселения от 12 ноября 2015 г. № 330 Фараевой Н.А. предоставлен в собственность (за плату) земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], разрешённое использование – для размещения дачного некоммерческого товарищества в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

Во исполнение указанного постановления между администрацией Обильненского сельского поселения и Фараевой Н.А. 20 ноября 2015 г. заключён договор купли-продажи № 54.

Постановлением администрации Обильненского сельского поселения от 12 ноября 2015 г. № 332 Фараевой Н.А. предоставлен в собственность (за плату) земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], разрешённое использование – для размещения

дачного некоммерческого товарищества в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

Во исполнение указанного постановления между администрацией Обильненского сельского поселения и Фараевой Н.А. 20 ноября 2015 г. заключён договор купли-продажи № 56.

Постановлением администрации Обильненского сельского поселения от 12 ноября 2015 г. № 333 Фараевой Н.А. предоставлен в собственность (за плату) земельный участок с кадастровым [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], разрешённое использование – для размещения дачного некоммерческого товарищества в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

Во исполнение указанного постановления между администрацией Обильненского сельского поселения и Фараевой Н.А. 20 ноября 2015 г. заключён договор купли-продажи № 57.

Из представленных Управлением Росреестра по Ростовской области копий реестровых дел на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] усматривается, что таковые были образованы из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Судом установлено, что на основании постановления главы администрации Азовского района Ростовской области от 12 февраля 2015 г. № 137 между комитетом имущественных отношений Азовского района Ростовской области и ДНТ [REDACTED] заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 156 968 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования – для дачного хозяйства, расположенного по адресу: [REDACTED] район, 2,2 км на восток от пункта триангуляции «Шведов», северо-восточная окраина [REDACTED].

Вступившим в законную силу решением Азовского городского суда Ростовской области от 4 августа 2017 г. признано незаконным постановление главы администрации Азовского района Ростовской области от 12 февраля 2015 г. № 137 «О предоставлении ДНТ [REDACTED] в аренду земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 156 968 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования – для дачного хозяйства, расположенного по адресу: [REDACTED] район, 2,2 км на восток от пункта триангуляции «Шведов», северо-восточная окраина [REDACTED], признано отсутствующим зарегистрированное право аренды ДНТ [REDACTED] на 33 земельных участка.

Указанным судебным актом установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] предоставлен ДНТ [REDACTED] в нарушение предусмотренной законом процедуры его предоставления.

Отменяя решение Азовского городского суда Ростовской области от 19 января 2023 г. и принимая по делу новое решение об удовлетворении

уточнённых исковых требований комитета имущественных отношений Азовского района Ростовской области, судебная коллегия по гражданским делам Ростовского областного суда, учитывая вступившее в законную силу решение Азовского городского суда Ростовской области 4 августа 2017 г. по гражданскому делу № [REDACTED], которое для настоящего спора является преюдициальным, исходила из того, что, поскольку постановление главы администрации Азовского района Ростовской области от 12 февраля 2015 г. «О предоставлении ДНТ « [REDACTED] » в аренду земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 156 968 кв. м из земельного участка категории земель сельскохозяйственного назначения—с разрешённым видом использования — для дачного хозяйства», из которого впоследствии были выделены земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], признано недействительным, сделки по последующему предоставлению Фараевой Н.А. спорных участков также являются недействительными.

Также суд апелляционной инстанции указал, что в отсутствие доказательств формирования списков граждан, подавших заявление о предоставлении ДНТ « [REDACTED] » земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], и утверждения данных списков—процедура при предоставлении в аренду ДНТ « [REDACTED] » данного участка соблюдена не была, следовательно, члены ДНТ « [REDACTED] », к которым относилась и Фараева Н.А., на момент предоставления спорных участков на основании постановления администрации не являлись лицами, нуждающимися в получении садовых, огородных или дачных земельных участков-и имеющими в силу этого право на получение таких участков в льготном порядке.

То обстоятельство, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] не указаны в решении суда от 4 августа 2017 г. в перечне участков, право собственности на которые признано отсутствующим, о законности приобретения Фараевой Н.А. права собственности на таковые не свидетельствует.

Таким образом, поскольку зарегистрированное в ЕГРН право Фараевой Н.А. на спорные участки нарушает право истца, которое не может быть защищено путём признания права, соответственно, применительно к разъяснениям, приведённым в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что зарегистрированное за Фараевой Н.А. право собственности на земельные участки подлежит признанию отсутствующим, а соответствующие регистрационные записи в ЕГРН в отношении самой Фараевой Н.А. подлежащим аннулированию.

Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение (пункт 53 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Отклоняя доводы апелляционной жалобы о пропуске истцом срока исковой давности, суд апелляционной инстанции исходил из того, что согласно статье 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десяти лет со дня начала исполнения сделки.

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

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

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания её таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П отмечено, что Гражданский кодекс Российской Федерации – в соответствии с вытекающими из Конституции Российской Федерации основными началами гражданского законодательства (пункт 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) – не ограничивает гражданина в выборе способа защиты нарушенного права и не ставит использование общих гражданско-правовых способов защиты в зависимость от наличия специальных, вещно-правовых, способов; граждане и юридические лица в силу статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе осуществить этот выбор по своему усмотрению.

Поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершённой с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

Следовательно, право лица, считающего себя собственником имущества, не подлежит защите путём удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием механизма, установленного в пунктах 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 9 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» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25) разъяснено, что статьёй 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрен перечень способов защиты гражданских прав. Иные способы защиты гражданских прав могут быть установлены законом.

Если при принятии искового заявления суд придёт к выводу о том, что избранный истцом способ защиты права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения. В соответствии со статьёй 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или статьёй 133 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд выносит на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношения для определения того, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора.

Аналогичные разъяснения содержатся в пункте 3 постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22).

Из установленных по делу обстоятельств следует, что комитет имущественных отношений Азовского района Ростовской области, действуя в интересах публично-правового образования, оспаривает договоры купли-продажи от 20 ноября 2015 г. № 54, 55, 56, 57, заключённые между администрацией Обильненского сельского поселения Азовского района Ростовской области и Фараевой Н.А., по условиям которых в собственность последней переданы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], образованные в результате раздела исходного участка с кадастровым номером [REDACTED], ранее предоставленного ДНТ [REDACTED]» на правах аренды.

Таким образом, к спорным правоотношениям применяются положения пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 81 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 указано, что при рассмотрении требования лица, передавшего индивидуально-определённую вещь по недействительной сделке, к лицу, которому эта вещь была передана, о её возврате истец не обязан доказывать своё право собственности на спорное имущество. Индивидуально-определённая вещь подлежит возврату, если она сохранилась у получившей её стороны.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством (пункт 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 апреля 2019 г.).

В связи с этим требование о признании права отсутствующим может быть заявлено владеющим собственником против невладеющего лица, запись о праве которого нарушает право собственности.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения иска о признании права собственности отсутствующим в качестве последствий недействительности сделок с учетом установленных по делу обстоятельств не имелось.

Следует учитывать, что решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП (абзац третий пункта 52 постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22).

Системные положения абзаца второго пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 4<sup>1</sup> статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации указывают, что истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (пункт 15 постановление 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») (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43).

Как разъяснено в пункте 101 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25, для требований сторон ничтожной сделки о применении последствий её недействительности и о признании такой сделки недействительной установлен трёхлетний срок исковой давности, который исчисляется со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, то есть одна из сторон приступила к фактическому исполнению сделки, а другая – к принятию такого исполнения (пункт 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При применении пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции не учёл, что от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их полномочий, установленных актами, определяющими статус этих органов.

В связи с этим в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 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, о 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.

В пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 также указано, что, по смыслу статьи

201 Гражданского кодекса Российской Федерации, переход прав в порядке универсального или сингулярного правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица, переход права собственности на вещь, уступка права требования и пр.), а также передача полномочий одного органа публично-правового образования другому органу не влияют на начало течения срока исковой давности и порядок его исчисления. В этом случае срок исковой давности начинает течь в порядке, установленном статьёй 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, со дня, когда первоначальный обладатель права узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Поскольку субъектами правоотношений являются публично-правовые образования, от имени и в интересах которых действуют специально уполномоченные на то органы в рамках их компетенции, то сам факт последующего перераспределения функций и наделение иного органа соответствующей компетенцией не являются основанием для вывода о заключении договора другим лицом, в том числе для цели истечения и применения срока исковой давности.

В пункте 50 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 г.) указано, что органы местного самоуправления вновь образованных муниципальных образований являются правопреемниками органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, иных органов и должностных лиц, осуществлявших на территориях указанных муниципальных образований полномочия по решению вопросов местного значения.

Таким образом, при применении срока исковой давности необходимо было учитывать, что Обильненское сельское поселение является муниципальным образованием, входящим в состав муниципального района, границы которого определены Областным законом Ростовской области от 27 декабря 2004 г. № 239-ЗС «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Азовский район» и муниципальных образований в его составе» (пункт 1 статьи 2 приложения 27 и 28 к названному закону).

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 29 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной 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:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 29 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи