



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 21-КГ25-8-К5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Асташова С.В.,  
судей                                      Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений местной администрации городского округа Нальчик» к Маремукову Руслану Хазраиловичу, Хуштовой (в настоящее время – Локовой) Людмиле Хаматбиевне о признании недействительным договора купли-продажи, о признании отсутствующим права собственности на земельный участок, аннулировании записи в ЕГРН, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, признании права муниципальной собственности на земельный участок, по встречному иску Маремукова Руслана Хазраиловича, Хуштовой Людмилы Хаматбиевны к МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений местной администрации городского округа Нальчик», местной администрации городского округа Нальчик о признании права собственности на земельный участок, признании вида разрешённого использования земельного участка, снятии ареста по кассационной жалобе муниципального казённого учреждения «Департамент городского имущества и земельных отношений местной администрации городского округа Нальчик» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 27 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Кужева А.Ш., представителя Маремукова Р.Х. и Хуштовой Л.Х., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений местной администрации городского округа Нальчик» (далее – МКУ ДГИ и ЗО) обратилось в суд с названным иском к Маремукову Р.Х., Хуштовой Л.Х. (в настоящее время – Локовой), просило признать недействительным заключённый ответчиками договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], образованный из земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], которые были из владения муниципального образования помимо его воли в результате фальсификации документов, признать право муниципальной собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и признать зарегистрированное на него право собственности Маремукова Р.Х. отсутствующим.

Маремуков Р.Х. и Хуштова Л.Х. обратились со встречным иском к МКУ ДГИ и ЗО, а также администрации г.о. Нальчик о признании права собственности Маремукова Р.Х. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], признании вида разрешённого использования земельного участка «ИЖС», снятии ареста, указав в обоснование требований, что Маремуков Р.Х. является добросовестным приобретателем, при этом оснований для изъятия земельного участка не имеется в виду бездействия ответчиков по встречному иску, являющегося проявлением воли на отчуждение земельного участка.

Решением Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 1 августа 2024 г. исковые требования МКУ ДГИ и ЗО удовлетворены в полном объёме, в удовлетворении встречных исковых требований Маремукова Р.Х. и Хуштовой Л.Х. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 27 марта 2025 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г., решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым отказано в удовлетворении иска МКУ ДГИ и ЗО, встречный иск удовлетворён.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 15 декабря 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления кассационного суда общей юрисдикции.

В соответствии со ст. 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что решением Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 14 сентября 2020 г. установлены юридические факты владения и пользования А [ ] Ф.Б., Т [ ] Л.С., А [ ] А.Б., Ю [ ] Ш.А. и Ю [ ] Н.Ж. на праве собственности земельными участками № 118, 119, 120, 121 и 122, соответственно, расположенными в с/т «Центральное» в г. Нальчике.

18 ноября 2020 г. на основании указанного судебного решения в ЕГРН внесены сведения о земельных участках с/т «Центральное» № 118 с присвоением кадастрового номера [ ] и регистрацией права собственности за А [ ] Ф.Б., № 119 с присвоением кадастрового номера [ ] и регистрацией права собственности за Т [ ] Л.С., № 120 с присвоением кадастрового номера [ ] и регистрацией права собственности за А [ ] А.Б., № 121 с присвоением кадастрового номера [ ] и регистрацией права собственности за Ю [ ] Ш.А., № 122 с присвоением кадастрового номера [ ] и регистрацией права собственности за Ю [ ] Н.Ж.

1 декабря 2020 г. Хуштова Л.Х. на основании договоров купли-продажи, заключённых с А [ ] Ф.Б., Т [ ] Л.С., А [ ] А.Б., Ю [ ] Ш.А., Ю [ ] Н.Ж., приобрела право собственности на принадлежащие им земельные участки.

Впоследствии указанные земельные участки объединены в земельный участок с кадастровым номером [ ], на который зарегистрировано право собственности Хуштовой Л.Х.

26 мая 2021 г. между Хуштовой Л.Х. (продавец) и Маремуковым Р.Х. (покупатель) заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], который явился основанием для регистрации права собственности Маремукова Р.Х. в ЕГРН.

Приговором Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 29 июля 2022 г. в отношении Б [REDACTED] О.П., признанного виновным в совершении вступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 и ч. 1 ст. 303 Уголовного кодекса Российской Федерации, установлено, что им были подделаны документы, приложенные к заявлениям А [REDACTED] Ф.Б., Т [REDACTED] Л.С., А [REDACTED] А.Б., Ю [REDACTED] Ш.А. и Ю [REDACTED] Н.Ж. об установлении факта владения и пользования на праве собственности земельными участками, расположенными в с/т «Центральное», ставшие основанием для вынесения решения Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 14 сентября 2020 г.

Из приговора также следует, что земельные участки, право собственности на которые незаконно перешло к физическим лицам, к землям садоводческого товарищества «Центральное» не относились, а само садоводческое товарищество фактически состояло из 105 земельных участков, и в проекте организации товарищества спорные земельные участки №№ 118–122 не значатся.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 27 октября 2022 г. решение Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 14 сентября 2020 г. отменено, заявления А [REDACTED] Ф.Б., Т [REDACTED] Л.С., А [REDACTED] А.Б., Ю [REDACTED] Ш.А. и Ю [REDACTED] Н.Ж. оставлены без рассмотрения по существу.

Удовлетворяя требования МКУ ДГИ и ЗО и отказывая в удовлетворении встречных исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], относящийся к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, выбыл из владения органа местного самоуправления помимо его воли, в результате противоправных действий третьих лиц, в связи с чем подлежит изъятию из чужого незаконного владения.

С выводами суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции, который, указав, что судом не установлен фактический владелец земельного участка, не учтено бездействие публично-правового образования по принятию своевременных мер по оспариванию правоустанавливающих документов ответчика и его правопродшественников, права ответчика на спорный земельный участок и принятие им мер по регистрации своих прав на недвижимое имущество, решение суда первой инстанции отменил с вынесением нового решения об отказе в первоначальном иске и удовлетворении встречного иска.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм материального и процессуального права, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Как предусмотрено ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Истребование имущества из чужого незаконного владения, то есть виндикация, является вещно-правовым способом защиты права собственности.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и 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», применяя ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать своё имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Соответственно, с помощью виндикационного иска может быть истребовано индивидуально-определённое имущество (вещь), имеющееся у незаконного владельца в натуре.

Согласно п. 1 ст. 302 Гражданского процессуального 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.

Поскольку добросовестное приобретение в смысле ст. 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).

В п. 39 названного выше постановления разъяснено, что собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения независимо от возражений ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия из его владения или владения

лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. 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

Таким образом, юридически значимыми обстоятельствами являются, в частности, обстоятельства утраты собственником владения спорным имуществом или лицом, которому собственник передал владение этим имуществом (по их воле или помимо их воли).

Сославшись на бездействие органа местного самоуправления по оспариванию прав ответчика Маремукова Р.Х. и его правопреемников в отношении земельного участка, суд апелляционной инстанции указанные выше правовые нормы и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не применил, не учтя при этом, что выбытие земельного участка из владения публично-правового образования произошло в результате противоправных действий третьих лиц, что установлено вступившим в законную силу приговором суда и сторонами по делу не оспаривалось.

Юридически значимые обстоятельства утраты собственником – муниципальным образованием владения изначальными земельными участками судом апелляционной инстанции не устанавливались и не проверялись, вместо этого суд счёл юридически значимым обстоятельством установление фактического владельца спорных земельных участков.

Кроме того, делая вышеприведённый вывод, суд апелляционной инстанции не учёл, что проведение правовой экспертизы документов, осуществляется на основании документов, предоставляемых заявителем, а не сотрудниками Росреестра.

Нельзя согласиться и с указанием суда апелляционной инстанции на недобросовестность действий МКУ ДГИ и ЗО по притязанию на принадлежащий Маремукову Р.Х. земельный участок.

В соответствии с ч. 2 ст. 11 Земельного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В случае, когда данное право нарушено, орган муниципального образования наделён правом обратиться за его защитой в суд, как это предусмотрено ч. 1 ст. 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и гарантировано ч. 1 ст. 46 Конституции Российской Федерации.

Какие именно признаки недобросовестности имеются при обращении МКУ ДГИ и ЗО в суд с настоящим иском и в чём заключается намерение причинить вред другой стороне, суд апелляционной инстанции не указал.

Кроме того, при удовлетворении требований Маремукова Р.Х. о снятии ареста суд апелляционной инстанции не учёл, что данная обеспечительная мера наложена постановлением Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 16 декабря 2021 г. в рамках рассмотрения уголовного, а не гражданского дела.

На основании ч. 1 ст. 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации наложение ареста на имущество может быть осуществлено для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, взыскания штрафа, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества.

Наложение ареста на имущество состоит в запрете, адресованном собственнику или владельцу имущества, распоряжаться и в необходимых случаях пользоваться им, а также в изъятии имущества и передаче его на хранение (ч. 2).

Арест, наложенный на имущество, либо отдельные ограничения, которым подвергнуто арестованное имущество, отменяются на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении данной меры процессуального принуждения либо отдельных ограничений, которым подвергнуто арестованное имущество, отпадает необходимость (ч. 9).

В силу ч. 3 ст. 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации допускается арест имущества находящегося у других лиц, не являющихся подозреваемыми, обвиняемыми или лицами, несущими по закону материальную ответственность за их действия, если есть достаточные основания полагать, что оно получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия, оборудования или иного средства совершения преступления либо для финансирования терроризма, экстремистской деятельности (экстремизма), организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации).

В соответствии с ч. 9 ст. 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации освобождение имущества от ареста осуществляется на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении данной меры процессуального принуждения либо отдельных ограничений, которым подвергнуто арестованное имущество, отпадает необходимость, а также в случае истечения установленного судом срока ареста или отказа в его продлении.

Таким образом, арест, наложенный на имущество в порядке уголовного судопроизводства, должен отменяться тем органом, в производстве которого находится уголовное дело, в рамках производства по данному делу, что не было учтено судом апелляционной инстанции.

При этом суд оставил без внимания, что вступившим в законную силу приговором Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 29 июля 2022 г. арест, наложенный на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], сохранён.

Судом апелляционной инстанции при постановлении судебного акта не соблюдены требования о законности и обоснованности судебного постановления, что не было исправлено кассационным судом общей юрисдикции. Допущенные нарушения являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 27 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи