



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ26-9-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,
судей Киселева А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Кин Елене Анатольевне и Михайлову Сергею Владимировичу об истребовании земельных участков из чужого незаконного владения и аннулировании записей в ЕГРН, по встречному иску Кин Елены Анатольевны к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о признании добросовестным приобретателем

по кассационной жалобе администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Михайлова С.В. и Кин Е.А. – Качмарева М.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация г. Сочи) обратилась в суд с иском к Кин Е.А. и Михайлову С.В. об истребовании из чужого незаконного владения земельных участков, признании на них права муниципальной собственности, признании недействительным договора купли-продажи земельного участка.

Не согласившись с указанными требованиями администрации г. Сочи, Кин Е.А. обратилась со встречным иском о признании добросовестным приобретателем земельного участка.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 26 ноября 2024 г. исковые требования администрации г. Сочи удовлетворены, в удовлетворении встречного иска Кин Е.А. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 апреля 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2025 г. указанное выше апелляционное определение от 22 апреля 2025 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе администрация г. Сочи просит отменить определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2025 г., как незаконное.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 20 января 2026 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, а также возражения на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 судом кассационной инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании постановления главы администрации Молдовского сельского Совета Адлерского района г. Сочи Краснодарского края от 3 июля 1992 г. № 115/2 Михайлову С.В. был предоставлен в пожизненное наследуемое владение земельный участок площадью 2500 кв. м, расположенный в с. [REDACTED] ([REDACTED]), для ведения личного подсобного хозяйства.

3 июля 1992 г. указанный выше земельный участок поставлен на кадастровый учет с присвоением ему кадастрового номера [REDACTED].

Постановлением главы Молдовской сельской администрации Адлерского района г. Сочи Краснодарского края от 3 ноября 1995 г. № 162 на основании заявления Михайлова С.В. и с его согласия ранее вынесенное постановление от 3 июля 1992 г. № 115/2 о предоставлении ему земельного участка площадью 2500 кв. м в пожизненное наследуемое владение отменено.

Изъятый земельный участок переведен в свободный фонд земель сельской администрации.

Из материалов землеустроительного дела усматривается, что в 2007 году по инициативе Михайлова С.В. были проведены кадастровые работы в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. В результате межевания площадь участка была уточнена и составила 2507 кв. м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) 26 марта 2008 г. Михайловым С.В. зарегистрировано право собственности на указанный выше земельный участок, а на основании договора купли-продажи от 26 февраля 2021 г. право собственности на него перешло к Кин Е.А.

8 апреля 2021 г. Кин Е.А. осуществила раздел данного земельного участка, в результате чего образовано шесть самостоятельных участков с кадастровыми номерами: [REDACTED] (площадь 481 кв. м), [REDACTED] (площадь 420 кв. м), [REDACTED] (площадь 457 кв. м), [REDACTED] (площадь 466 кв. м), [REDACTED] (площадь 474 кв. м) и [REDACTED] (площадь 208 кв. м).

Вновь образованные участки имеют виды разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и «для личного подсобного хозяйства».

Удовлетворяя искимые требования администрации г. Сочи и отказывая в удовлетворении встречного иска Кин Е.А., суд первой инстанции, руководствуясь статьями 167, 168, 209, 301 и 302 Гражданского кодекса

Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 52 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», пришел к выводу о том, что Михайлов С.В., предоставив в регистрирующий орган документ, содержащий недостоверные сведения о своих правах на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], инициировал внесение в ЕГРН незаконной записи о праве собственности.

Данное обстоятельство, по мнению суда, свидетельствует о незаконности указанной записи и выбытии спорного имущества из публичной собственности без законного волеизъявления компетентного органа, что влечет ничтожность последующих сделок по его отчуждению и разделу.

При этом суд отклонил заявление ответчиков о пропуске срока исковой давности, указав, что к предъявленным администрацией г. Сочи требованиям исковая давность не применяется (статья 208 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С указанными выводами согласился суд апелляционной инстанции.

Отменяя апелляционное определение, кассационный суд общей юрисдикции исходил из того, что нижестоящими судами допущены существенные нарушения норм права, которые являются непреодолимыми и не могут быть устранены без отмены постановления суда апелляционной инстанции и нового рассмотрения дела.

В частности, по мнению кассационного суда общей юрисдикции, названными судами не принята во внимание презумпция достоверности сведений ЕГРН, а зарегистрированное право собственности поставлено под сомнение без достаточных оснований.

Кроме того, кассационный суд общей юрисдикции указал, что суды не дали надлежащей оценки доводам Михайлова С.В. о том, что он не подписывал заявление, послужившее основанием для отмены постановления главы администрации Молдовского сельского Совета Адлерского района г. Сочи Краснодарского края от 3 июля 1992 г. № 115/2.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с данными выводами кассационного суда общей юрисдикции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик, утвержденных 31 мая 1991 г. Верховным Советом СССР (№ 2211-1), особенности приобретения и прекращения прав на недвижимое имущество устанавливались законодательными актами.

Порядок изъятия и предоставления земельных участков, относящихся к государственной собственности, в период возникновения спорных

правоотношений регулировался Земельным кодексом РСФСР (далее – ЗК РСФСР), утвержденным 25 апреля 1991 г. Верховным Советом РСФСР (№ 1103-І).

Согласно статье 7 ЗК РСФСР граждане имели право по своему выбору на получение в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в городах, поселках и сельских населенных пунктах.

Бесплатно земельные участки передавались в собственность граждан для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в сельской местности – в пределах норм, устанавливаемых в соответствии со статьями 36 ЗК РСФСР.

Компетенция органов сельских, поселковых Советов народных депутатов в области регулирования земельных отношений регулировалась статьями 18 и 23 ЗК РСФСР.

Пунктом 1 статьи 23 названного кодекса предусматривалось, что сельские Советы народных депутатов изымают, предоставляют в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) и временное пользование, передают в собственность и аренду земельные участки в пределах черты сельских населенных пунктов, поселков, а также из фонда других земель, переданных в их ведение, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 этой статьи и статьями 58 и 59 ЗК РСФСР.

Таким образом, к основаниям возникновения у конкретного лица прав на земельный участок, находящийся в государственной собственности, относится акт компетентного органа. Земельное законодательство предусматривает передачу государственных земель тому лицу, которому они в установленном порядке выделены.

Статья 6 Закона РСФСР от 23 ноября 1990 г. № 374-І «О земельной реформе» предусматривала возможность предоставления гражданам земельных участков в пожизненное наследуемое владение либо пользование для строительства дач, гаражей, а также индивидуальной предпринимательской деятельности и иного, не запрещенного законом использования.

В соответствии со статьей 31 (части 1, 2) ЗК РСФСР, действовавшей на момент вынесения постановления о предоставлении Михайлову С.В. спорного земельного участка, право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования земельным участком удостоверялось государственным актом, который выдавался и регистрировался соответствующим Советом народных депутатов.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм Государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей» была утверждена форма государственного акта на право

собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей (форма № 1).

Согласно приложениям № 1 и 2 к указанному выше постановлению в государственном акте на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей указывалось на предоставление владельцу или пользователю земельного участка соответствующего размера в границах, указанных на чертеже, который приложен к государственному акту.

В силу пункта 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП.

Из совокупности указанных правовых норм в их взаимосвязи следует, что именно государственный акт на право пожизненного наследуемого владения с соответствующими идентифицирующими признаками (назначение земельного участка, его площадь, адрес, ориентиры) может служить основанием для придания ему равной юридической силы с записями в ЕГРН.

При рассмотрении настоящего спора установлено, что на основании постановления главы администрации Молдовского сельского Совета Адлерского района г. Сочи Краснодарского края от 3 июля 1992 г. № 115/2 уполномоченный орган предоставил Михайлову С.В. в пожизненное наследуемое владение земельный участок площадью 2500 кв. м для ведения личного подсобного хозяйства.

Вместе с тем правоустанавливающий документ на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в материалы дела не представлен.

Суды первой и апелляционной инстанций, разрешая спор, установили, что основанием для принятия постановления главы Молдовской сельской администрации Адлерского района г. Сочи Краснодарского края от 3 ноября 1995 г. № 162 об изъятии земельного участка площадью 0,25 га являлся добровольный отказ от него Михайлова С.В.

При установленных обстоятельствах названными судами сделан вывод, что в результате добровольного отказа прекращено право пожизненного наследуемого владения Михайлова С.В. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2500 кв. м, данный участок переведен в свободный фонд земель сельской администрации и не находится в фактическом владении гражданина.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется в том числе путем неприменения судом акта

государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону.

Таким образом, регистрация права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] за Михайловым С.В. не имеет юридической силы, поскольку основания для возникновения права собственности отсутствовали.

Продажа Михайловым С.В. земельного участка, принадлежащего публичному образованию, является основанием для признания договора купли-продажи, заключенного с Кин Е.А., недействительным, а поскольку объект недвижимости выбыл (утрата владения) помимо воли собственника, он может быть истребован у добросовестного приобретателя (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено данным кодексом.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права (часть 1 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Установление фактических обстоятельств дела и оценка доказательств относится к полномочиям судов первой и апелляционной инстанций.

При таких обстоятельствах направление дела на новое рассмотрение с учетом его повторного рассмотрения и предоставления сторонам права на представление дополнительных доказательств, которым они не воспользовались без уважительных причин, противоречит принципу правовой определенности и положениям части 2 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предусматривающим последствия несовершения процессуальных действий лицами, участвующими в деле.

Таким образом, превысив установленные гражданским процессуальным законодательством полномочия, кассационный суд общей юрисдикции допустил существенные нарушения норм процессуального права, которые являются непреодолимыми и не могут быть устранены без отмены судебного постановления.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить постановление кассационного суда общей юрисдикции и направить дело на новое рассмотрение в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

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

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий

Судьи