



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 30-КГПР25-3-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 мая 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,

судей Асташова С.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Зеленчукского района в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц, интересов муниципального образования «Зеленчукский муниципальный район» в лице уполномоченного органа – администрации Зеленчукского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики к администрации Архызского сельского поселения, Арапову Александру Евгеньевичу, Айбазову Борису Аскеровичу о признании незаконной выписки из похозяйственной книги Архызского сельского поселения, о признании недействительным в силу ничтожности договора купли-продажи земельного участка и другим требованиям

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева И.В. на решение Зеленчукского районного суда Карачаево-Черкесской Республики от 9 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской

Республики от 29 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., поддержавшую доводы кассационного представления, а также Арапова А.Е., возражавшего против удовлетворения кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Зеленчукского района, действуя в интересах неопределенного круга лиц и муниципального образования «Зеленчукский муниципальный район» в лице уполномоченного органа – администрации Зеленчукского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, обратился в суд с иском к администрации Архызского сельского поселения, Арапову А.Е., Айбазову Б.А. о признании недействительным (незаконным) постановления главы Архызского сельского муниципального образования от 20 декабря 2000 г. № 18 «О предоставлении земельного участка в собственность Айбазову Б.А.», признании незаконной выписки из похозяйственной книги Архызского сельского поселения, признании недействительным в силу ничтожности заключенного между Араповым А.Е. и Айбазовым Б.А. договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED], и о применении последствий его недействительности.

Решением Зеленчукского районного суда Карачаево-Черкесской Республики от 9 апреля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 29 августа 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2025 г. принятые судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационном представлении заместителем Генерального прокурора Российской Федерации поставлен вопрос об отмене указанных выше судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 сентября 2025 г. заместителю Генерального прокурора Российской Федерации отказано в восстановлении срока для подачи кассационного представления.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 27 октября 2025 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 сентября 2025 г. отменено, заместителю Генерального прокурора Российской Федерации восстановлен срок для подачи кассационного представления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 3 апреля 2026 г. кассационное представление с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационном представлении, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене.

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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, постановлением главы Архызского сельского муниципального образования от 20 декабря 2000 г. № 18 Айбазову Б.А. передан в собственность земельный участок, расположенный по

адресу: [REDACTED], для ведения личного подсобного хозяйства общей площадью 0,25 га.

18 августа 2008 г. глава администрации Архызского сельского поселения Б [REDACTED] [REDACTED] . выдал Айбазову Б.А. выписку из похозяйственной книги о наличии у него права на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 2500 кв.м с КН [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], категории земель «земли населенных пунктов», о чем 20 декабря 2000 г. в похозяйственной книге Архызского сельского поселения № 1, лицевой счет № 31, за 2000–2008 годы сделана соответствующая запись.

30 мая 2016 г. между Айбазовым Б.А. (продавец) и Араповым А.Е. (покупатель) заключен договор купли-продажи земельного участка по цене [REDACTED] руб.

Согласно пункту 3 данного договора земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности на основании выписки из похозяйственной книги от 18 августа 2008 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сделана запись регистрации, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 20 октября 2008 г.

Право собственности Арапова А.Е. на спорный земельный участок зарегистрировано в ЕГРН 14 июня 2016 г.

Постановлением главы администрации Зеленчукского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики от 8 июля 2016 г. № 604 изменен вид разрешенного использования земельного участка на «гостиничное обслуживание».

12 февраля 2020 г. в ЕГРН зарегистрировано право собственности Арапова А.Е. на здание гостиничного обслуживания с КН [REDACTED] площадью 2 763,4 кв. м, расположенное на спорном земельном участке.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 октября 2010 г. № 833 «О создании особых экономических зон и туристического кластера в Северо-Кавказском федеральном округе» на территории Зеленчукского района создана туристско-рекреационная особая экономическая зона.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 июня 2022 г. № 316 АО «УК Архыз» переданы отдельные полномочия по управлению особой экономической зоной туристско-рекреационного типа, созданной на территории Зеленчукского и Урупского муниципальных районов Карачаево-Черкесской Республики.

Земельный участок с КН [REDACTED] входит в границы туристско-рекреационной особой экономической зоны Зеленчукского района Карачаево-Черкесской Республики.

25 декабря 2023 г. следователь по особо важным делам Зеленчукского межрайонного следственного отдела следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по Карачаево-Черкесской Республике вынес постановление о возбуждении уголовного дела в отношении неустановленных должностных лиц администрации Архызского сельского поселения по признакам преступлений, предусмотренных частью 4 статьи 159, частью 1 статьи 286, частью 2 статьи 292 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Ссылаясь на то, что в результате проверки, проведенной в целях предупреждения, выявления и пресечения нарушений земельного законодательства Российской Федерации и законодательства о противодействии коррупции Российской Федерации, установлен факт неправомерного завладения земельным участком с КН [REDACTED], прокурор Зеленчукского района обратился в суд с иском по настоящему делу.

Ответчики просили в иске отказать, в том числе в связи с пропуском исковой давности.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал, что право собственности на спорный земельный участок возникло у Айбазова Б.А. не на основании выписки из похозяйственной книги от 18 августа 2008 г., а на основании постановления главы Архызского сельского муниципального образования от 20 декабря 2000 г. № 18 о предоставлении Айбазову Б.А. в собственность земельного участка, вынесенного в пределах его компетенции.

При этом, как указал суд первой инстанции, уполномоченными государственными органами неоднократно совершались действия, свидетельствующие о волеизъявлении государственного органа на передачу земельного участка физическим лицам (выдача градостроительного плана земельного участка, изменение вида разрешенного использования).

Суд первой инстанции признал Арапова А.Е. добросовестным приобретателем, указав, что он купил спорный земельный участок на основании возмездного договора купли-продажи, на котором впоследствии возвел здание гостиничного типа в соответствии с разрешительной документацией.

Суд также указал, что прокурором выбран неверный способ защиты права.

Кроме того, суд первой инстанции сослался на пропуск исковой давности, который следует исчислять с 2009–2012 годов, то есть с момента расследования и рассмотрения судом уголовного дела в отношении главы администрации Архызского сельского поселения Зеленчукского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики по факту внесения им заведомо ложных сведений в отношении категории земельных участков.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с постановлениями судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений.

Решение суда должно быть законным и обоснованным (статья 195 данного кодекса).

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Согласно части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения суда должны быть указаны: фактические и иные обстоятельства дела, установленные судом; выводы суда, вытекающие из установленных им обстоятельств дела, доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения, мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле; законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии решения, и мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Из приведенных положений закона и акта их толкования следует, что для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства и изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта.

Невозможно постановление законного и обоснованного решения также без оценки всех доводов сторон, в этом случае судебный акт не будет отвечать принципу осуществления правосудия на основе состязательности и равноправия сторон, закрепленному в статье 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а также требованиям статьи 198 названного кодекса.

В соответствии со статьей 64 Земельного кодекса РСФСР (действовавшего на момент представления земельного участка Айбазову Б.А. в собственность) земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства передаются по желанию граждан в собственность местными Советами народных депутатов в соответствии с их компетенцией.

При осуществлении компактной застройки населенных пунктов в соответствии с их генеральными планами и проектами планировки и застройки земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры) предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части участка за пределами жилой зоны населенного пункта.

В силу пункта 2 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» полномочия Советов народных депутатов, предусмотренные статьями 14, 28, 29, 33–35, 55, 58, 64, 66, 68, 74, 80 и 94 Земельного кодекса РСФСР, осуществляются соответствующими местными администрациями.

Пунктом 2 статьи 9, пунктом 2 статьи 10 и пунктом 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации, введенного в действие с 30 октября 2001 г., предусмотрено право органов государственной власти и органов местного самоуправления распоряжаться в пределах своей компетенции земельными участками, находящимися в собственности соответствующих публично-правовых образований.

С учетом изложенного юридически важным обстоятельством являлось выяснение вопроса о том, к чьей компетенции относилось распоряжение земельным

участком на момент принятия оспариваемого решения о предоставлении его Айбазову Б.А.

По настоящему делу судом не дана оценка доводу прокурора об отсутствии у органа местного самоуправления полномочий по распоряжению спорным земельным участком, поскольку он не входил в границы населенного пункта с. Архыз.

Между тем от разрешения данного вопроса зависит и разрешение других вопросов, в том числе о том, какой орган подлежал привлечению к участию в деле в качестве уполномоченного выступать от имени соответствующего публично-правового образования, а также с какого момента подлежит исчислению срок исковой давности.

Суд указал, что, распоряжаясь земельным участком, орган местного самоуправления действовал в пределах полномочий, формально сославшись на то, что спорный земельный участок имеет категорию «земли населенных пунктов», а также на факт прекращения уголовного дела в отношении Б [REDACTED].

Однако в уголовном деле Ба [REDACTED]. [REDACTED]. пояснял, что являясь главой администрации Архызского сельского поселения Зеленчукского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики в 2008 году, выдавал физическим лицам выписки из похозяйственной книги, где в графе назначение земельного участка были внесены заведомо ложные сведения о категории «земли населенных пунктов».

Постановлением Зеленчукского районного суда Карачаево-Черкесской Республики от 22 февраля 2012 г. уголовное дело в отношении Б [REDACTED]. [REDACTED]. прекращено за истечением сроков давности привлечения к уголовной ответственности, то есть по нереабилитирующим основаниям.

Однако эти обстоятельства судом учтены не были.

Ссылаясь на то, что спорный земельный участок находился и находится за границами населенного пункта, заместитель Генерального прокурора Российской Федерации указывает на необходимость привлечения к участию в деле уполномоченных органов Российской Федерации – Министерства экономического

развития Российской Федерации и Территориального управления Росимущества в Карачаево-Черкесской Республике.

Кроме того, в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» особые экономические зоны создаются в целях развития обрабатывающих отраслей экономики, высокотехнологичных отраслей экономики, развития туризма, санаторно-курортной сферы, портовой и транспортной инфраструктур, разработки технологий и коммерциализации их результатов, производства новых видов продукции.

Согласно части 2 статьи 6² названного закона особая экономическая зона может создаваться на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленных гражданам или юридическим лицам в аренду или в безвозмездное пользование, а также на земельных участках, находящихся в собственности граждан или юридических лиц. Указанные земельные участки должны относиться к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения, земель населенных пунктов. Туристско-рекреационные особые экономические зоны также могут создаваться на земельных участках, принадлежащих к категории земель особо охраняемых территорий и объектов (за исключением земель особо охраняемых природных территорий, природоохранного назначения, историко-культурного назначения и особо ценных земель).

Частью 1 статьи 7 данного закона предусмотрено, что выработка государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере создания и функционирования особых экономических зон и управления особыми экономическими зонами возлагаются на уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти.

С учетом изложенного обжалуемыми судебными актами также затронуты права и обязанности не привлеченных к участию в деле лиц – Министерства

экономического развития Российской Федерации и Территориального управления Росимущества в Карачаево-Черкесской Республике, осуществляющих контроль и охрану земельного фонда, расположенного в особой экономической зоне.

Данные доводы заявлялись в кассационных жалобах Министерства экономического развития Российской Федерации и Территориального управления Росимущества в Карачаево-Черкесской Республике, направленных в кассационный суд общей юрисдикции.

Однако в нарушение части 1 статьи 376, пункта 4 части 2 статьи 379⁷ и части 1 статьи 390¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации какого-либо процессуального решения по кассационной жалобе Министерства экономического развития Российской Федерации Пятым кассационным судом общей юрисдикции не принято, а кассационная жалоба Территориального управления Росимущества в Карачаево-Черкесской Республике принята кассационным судом общей юрисдикции к судебному разбирательству суда кассационной инстанции для совместного рассмотрения с кассационным представлением, однако кассационным судом общей юрисдикции данная кассационная жалоба фактически не разрешалась, какого-либо решения по результатам рассмотрения кассационной жалобы резолютивная часть определения Пятого кассационного суда общей юрисдикции не содержит.

В связи с невыяснением вопроса о том, к чьей компетенции относилось распоряжение участком и в чьей собственности он должен был находиться, нельзя признать законными и выводы судов об истечении исковой давности, поскольку в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В пунктах 4 и 5 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, 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.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, в том числе в постановлении от 28 января 2025 г. № 3-П по делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Гришиной Н.И., Гулордавы Н.З. и других, сам по себе момент нарушения права публично-правового образования не может считаться моментом начала исчисления срока исковой давности. Течение давностного срока связано с моментом выявления такого нарушения уполномоченными органами или должностными лицами, а равно с моментом, когда уполномоченным органам или должностным лицам стало известно об этом нарушении.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Зеленчукского районного суда Карачаево-Черкесской Республики от 9 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 29 августа 2024 г. и

определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи