



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 30-КГПР26-1-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

21 июля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Зеленчукского района в интересах неопределённого круга лиц и муниципального образования «Зеленчукский муниципальный район» в лице администрации Зеленчукского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики к администрации Архызского сельского поселения, Акбаеву Кямалу Османовичу, Семенову Дахиру Казбековичу, Лайпановой Тамаре Ивановне, Батчаеву Казиму Хызыровичу, Урусову Артуру Ануаровичу, Урусовой Розе Халисовне, Урусову Арсену Ануаровичу, Батчаеву Шамилю Орусбиевичу, Дотдаевой Любви Солтановне, Бостанову Азрет-Али Аубекировичу, Коркмазову Маджиру Тохтаровичу, Батчаеву Алибеку Орусбиевичу, Хубиеву Вениамину Халитовичу, Хубиевой Алине Ануаровне, Хубиеву Расулу Вениаминовичу о признании постановлений о предоставлении земельных участков в собственность и выписок из похозяйственной книги незаконными, признании договоров купли-продажи и дарения земельных участков недействительными, по иску Территориального управления Росимущества в Карачаево-Черкесской Республике к администрации Архызского сельского поселения, Акбаеву Кямалу Османовичу, Семенову Дахиру Казбековичу, Лайпановой Тамаре Ивановне, Батчаеву Казиму Хызыровичу, Урусову Артуру Ануаровичу, Урусовой Розе Халисовне, Урусову Арсену Ануаровичу, Батчаеву Шамилю Орусбиевичу, Дотдаевой Любви Солтановне, Бостанову Азрет-Али Аубекировичу, Коркмазову Маджиру Тохтаровичу, Батчаеву Алибеку Орусбиевичу, Хубиеву Вениамину Халитовичу, Хубиевой Алине Ануаровне, Хубиеву Расулу Вениаминовичу о признании постановлений о предоставлении

земельных участков в собственность и выписок из похозяйственной книги незаконными, признании договоров купли-продажи и дарения земельных участков недействительными,

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 6 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., поддержавшую доводы кассационного представления и просившую отменить обжалуемые судебные постановления,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Зеленчукского района Карачаево-Черкесской Республики, действуя в интересах неопределенного круга лиц и муниципального образования «Зеленчукский муниципальный район» в лице администрации Зеленчукского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, обратился в Зеленчукский районный суд Карачаево-Черкесской Республики с иском к администрации Архызского сельского поселения, Акбаеву Кямалу Османовичу, Семенову Дахиру Казбековичу, Лайпановой Тамаре Ивановне, Батчаеву Казиму Хызыровичу, Урусову Артуру Ануаровичу, Урусовой Розе Халисовне, Урусову Арсену Ануаровичу, Батчаеву Шамилю Орусбиевичу, Дотдаевой Любове Солтановне, Бостанову Азрет-Али Аубекировичу, Коркмазову Маджиру Тохтаровичу, Батчаеву Алибеку Орусбиевичу, Хубиеву Вениамину Халитовичу, Хубиевой Алине Ануаровне, Хубиеву Расулу Вениаминовичу о признании постановлений о предоставлении земельных участков в собственность и выписок из похозяйственной книги незаконными, признании договоров купли-продажи и дарения земельных участков недействительными, в обоснование которого указал, что по результатам прокурорской проверки, проведенной в целях предупреждения, выявления, пресечения нарушений требований земельного законодательства и законодательства о противодействии коррупции, установлен факт неправомерного завладения правом на чужое недвижимое имущество.

Решением Зеленчукского районного суда Карачаево-Черкесской Республики от 10 июня 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Территориальным управлением Росимущества в Карачаево-Черкесской Республике было заявлено о вступлении в дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики определением от 9 апреля 2025 г. перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 6 мая 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении иска прокурора Зеленчукского района Карачаево-Черкесской Республики, действующего в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц и интересов муниципального образования, и заявления Территориального управления Росимущества в Карачаево-Черкесской Республике отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

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

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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, постановлением главы Архызского муниципального образования от 3 декабря 2000 г. № 4 в собственность Акбаеву К.О. предоставлен земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED], площадью 0,25 га для ведения личного подсобного хозяйства.

Постановлением главы Архызского муниципального образования от 3 декабря 2000 г. № 16 в собственность Дотдаевой Л.С. предоставлен земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED], площадью 0,10 га для ведения личного подсобного хозяйства.

18 августа 2008 г. Акбаеву К.О. главой администрации Архызского сельского поселения была выдана выписка из похозяйственной книги о наличии у него права на земельный участок, с кадастровым номером [REDACTED], предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 2 500 кв.м., расположенный по адресу: [REDACTED]. Выписка выдана на основании книги за 2000-2008гг., лицевой счет № 15.

18 августа 2008 г. Дотдаевой Л.С. главой администрации Архызского сельского поселения была выдана выписка из похозяйственной книги о наличии у него права на земельный участок, с кадастровым номером [REDACTED], предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 1 000 кв.м., расположенный по адресу: [REDACTED]

Выписка выдана на основании книги за 2000-2008гг., лицевой счет № 13.

На основании указанных выписок было зарегистрировано право собственности Акбаева К.О. и Дотдаевой Л.С. на земельные участки.

Прокуратурой в целях предупреждения, выявления и пресечения нарушений требований земельного законодательства и законодательства о противодействии коррупции проведена проверка, в ходе которой выявлен факт неправомерного завладения земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], образованным путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], состоявших на кадастровом учете с 4 августа 2008 г.

Регистрация права собственности на исходные земельные участки осуществлена государственным регистратором на основании выписок из похозяйственной книги Архызского сельского поселения № 1 за 2000-2008 г., подписанных главой администрации этого поселения Батчаевым М.А.

Согласно рапорту помощника прокурора данные выписки выданы 18 августа 2008 г. неустановленными должностными лицами администрации Архызского сельского поселения в подтверждение наличия права собственности у граждан: Акбаева К.О. – на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], о чем в похозяйственной книге имеется запись от 3 декабря 2000 г. о лицевом счете № 15; Дотдаевой Л.С. – на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], о чем в похозяйственной книге имеется запись от 3 декабря 2000 г. о лицевом счете № 13.

В соответствии с пунктами 3, 14, 15 Указаний по ведению похозяйственного учета в местных администрациях, утвержденных распоряжением Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 4 ноября 1996 г. № 317-р (утратили силу в связи с принятием постановления

Президиума Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 22 июня 2001 г. № 149 «Об утверждении форм документов похозяйственного учета в местных администрациях республики»), похозяйственные книги заводились на пять лет.

Однако похозяйственная книга № 1 за 2000-2008 годы составлена за девятилетний период и в администрации Архызского сельского поселения отсутствует, в то время как похозяйственные книги за 1997-2001 годы и 2002-2006 годы в администрации поселения имеются.

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.

25 декабря 2023 г. следователь ОВД 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, пунктом «в» части 3 статьи 286, частью 2 статьи 292 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем в ходе рассмотрения настоящего дела также представлены постановления главы Архызского сельского муниципального образования Тоторкулова Х.М. от 3 декабря 2000 г. № 4 и № 16 о передаче Акбаеву К.О. и Дотдаевой Л.С. этих же земельных участков в собственность для ведения личного подсобного хозяйства (т. 2 л.д. 158-159).

Основанием для их принятия послужили заявления Акбаева К.О. и Дотдаевой Л.С., поданные в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы России».

По делу также установлено, что в отношении земельных участков с кадастровыми номерами [] и [] совершен ряд сделок, а вид их разрешенного использования изменен на «гостиничное обслуживание».

Так, земельный участок с кадастровым номером [] продан: 12 декабря 2008 г. – Семенову Д.К.; 20 марта 2017 г. – Батчаеву К.Х.; 30 августа 2017 г. – Лайпановой Т.И.; 7 августа 2019 г. – Батчаеву К.Х.; 11 октября 2019 г. – Урусову Артуру А.

18 февраля 2020 г. этот же земельный участок подарен Урусовой Р.Х., а

18 декабря 2020 г. подарен Урусову Арсену А.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] продан: 4 июля 2009 г. – Бостанову А.-А.А.; 26 мая 2012 г. – Батчаеву Ш.О.; 23 декабря 2013 г. – Батчаеву А.О.; 23 декабря 2014 г. – Коркмазову М.Т., который 11 августа 2015 г. продал земельный участок Батчаеву К.Х.; 30 августа 2017 г. Батчаев К.Х. продал земельный участок Лайпановой Т.И..

Заключенный между Батчаевым К.Х. и Лайпановой Т.И. договор купли-продажи от 30 августа 2017 г. расторгнут на основании вступившего в законную силу решения Зеленчукского районного суда Карачаево-Черкесской Республики от 17 апреля 2018 г. по гражданскому делу № 2-307/2018.

13 августа 2020 г. Батчаев К.Х. продал земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] Урусову Арсену А.

Урусовым Арсеном А. земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] объединены в земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], которому присвоен почтовый адрес: [REDACTED]

(т. 2 л.д. 128-140).

Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 09:06:0021602:841 переходило на основании договоров дарения: от 14 августа 2021 г. – Урусовой Р.Х.; от 30 августа 2021 г. – Хубиеву Р.В.; от 31 августа 2021 г. – Хубиеву В.Х.; от 24 сентября 2021 г. – Хубиевой А.А.; от 29 сентября 2021 г. – Урусову Арсену А.

Прокурор Зеленчукского района Карачаево-Черкесской Республики и Территориальное управление Росимущества в Карачаево-Черкесской Республике, 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 недвижимым имуществом, обратились в суд с заявленными требованиями по настоящему делу.

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

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении требований прокурора Зеленчукского района Карачаево-Черкесской Республики и Территориального управления Росимущества в Карачаево-Черкесской Республике, суд апелляционной инстанции исходил из того, что наличие выписок из похозяйственной книги являлось достаточным основанием для осуществления государственной регистрации права собственности на предоставленные для личного подсобного хозяйства земельные участки, а допущенные в них ошибки в части упоминания ненадлежащей похозяйственной книги сами по себе не свидетельствуют об их недостоверности, при этом помимо отсутствия оснований для признания выбытия имущества из публичной собственности незаконным,

противоречащим основам правопорядка, нравственности и коррупционных целей при заключении сделок, по делу была установлена и добросовестность приобретателей в силу решений уполномоченного лица по возмездной сделке.

Суд апелляционной инстанции также сослался на пропуск срока исковой давности.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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 исследованным 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 земельных участков Акбаеву К.О. и Дотдаевой Л.С. в собственность) земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства передавались по желанию граждан в собственность местными Советами народных депутатов в соответствии с их компетенцией.

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 земельными участками на момент принятия оспариваемого решения о предоставлении их Акбаеву К.О. и Дотдаевой Л.С.

При этом, получив земельные участки для подсобного хозяйства в 2000 году, Дотдаева Л.С. и Акбаев К.О. по целевому назначению их не использовали, а право собственности на земельные участки зарегистрировали лишь перед их отчуждением в 2008 году, что не было учтено судом апелляционной инстанции.

По настоящему делу судом апелляционной инстанции указано, что, распоряжаясь земельным участком, орган местного самоуправления

действовал в пределах полномочий, ссылаясь на то, что спорный земельный участок имеет категорию «земли населенных пунктов».

Вместе с тем, как усматривается из материалов дела, регистрация права собственности на исходные земельные участки осуществлена государственным регистратором на основании выписок из похозяйственной книги Архызского сельского поселения № 1 за 2000-2008 г., подписанных главой администрации этого поселения Батчаевым М.А., в отношении которого постановлением Зеленчукского районного суда Карачаево-Черкесской Республики от 22 февраля 2012 г. уголовное дело прекращено за истечением сроков давности привлечения к уголовной ответственности, то есть по нереабилитирующим основаниям.

Кроме того, из текста данного постановления следует, что своими неправомерными действиями Батчаев М.А. внес в выписку из похозяйственной книги одну фразу в категорию земель «земли населенных пунктов», которая подтверждает незаконность выданной выписки (т.3 л.д.219).

Таким образом, действия Дотдаевой Л.С. и Акбаева К.О. по введению в гражданский оборот государственных земельных участков направлены на сокрытие от собственника земельных участков – Российской Федерации обстоятельств их приобретения, однако это судом апелляционной инстанции учтено не было.

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.

Поскольку земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в нарушение требований действующего законодательства, сформирован из государственных земель и не выбыл из фактического владения публичного собственника, основания для применения правил об исковой давности к требованиям прокурора отсутствовали.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права, не исправленные кассационным судом общей юрисдикции, 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 апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 6 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 6 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи