



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 15-КАД26-3-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

12 августа 2026 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего	Александрова В.Н.
судей	Абакумовой И.Д. и Кирейковой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области на решение Октябрьского районного суда города Саранска Республики Мордовия от 5 августа 2025 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Мордовия от 11 ноября 2025 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 января 2026 года по административному делу № 2а-1184/2025 по административному исковому заявлению Межрегионального территориального управления Федерального агентства по

управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области к судебному приставу-исполнителю отделения судебных приставов по Октябрьскому району городского округа Саранск Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Мордовия, Управлению Федеральной службы судебных приставов по Республике Мордовия о признании незаконным требования судебного пристава-исполнителя.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г., объяснения представителей Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Мордовия Пресс К.С., Ульевой Е.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области (далее – Управление Росимущества) обратилось в суд с административным иском заявлением к судебному приставу-исполнителю отделения судебных приставов по Октябрьскому району городского округа Саранск Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Мордовия (далее – ОСП по Октябрьскому району), Управлению Федеральной службы судебных приставов по Республике Мордовия (далее – УФССП по Республике Мордовия), в котором просило признать незаконным требование судебного пристава-исполнителя ОСП по Октябрьскому району от 17 апреля 2025 года № 13017/25/248626 о реализации арестованного имущества по исполнительному производству № 339391/23/13017-ИП.

К участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены: Селищев Д.В., Управление Федеральной налоговой службы по Республике Мордовия (далее – УФНС по Республике Мордовия), ООО «Коллекторское агентство «Фабула», ООО «Феникс», ООО ПКО «Филберт», сособственники арестованного имущества Селищева Д.Д. и Селищева С.С., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей С [REDACTED] С [REDACTED]

Решением Октябрьского районного суда города Саранска Республики Мордовия от 5 августа 2025 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным

делам Верховного Суда Республики Мордовия от 11 ноября 2025 года и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 января 2026 года, в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Не согласившись с принятыми по административному делу судебными актами, Управление Росимущества обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить судебные акты и принять по делу новое решение.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело 5 июня 2026 года истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 июля 2026 года дело передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

К началу судебного заседания в Верховный Суд Российской Федерации от Управления Росимущества и УФНС по Республике Мордовия поступили ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие их представителей.

В судебном заседании представители УФССП по Республике Мордовия с доводами кассационной жалобы не согласились и просили оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Иные участвующие в деле лица в судебное заседание не явились, своих представителей для участия в судебном заседании не направили, что в силу части 2 статьи 326 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ) не препятствует рассмотрению жалоб.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы кассационной жалобы Управления Росимущества, возражения УФССП по Республике Мордовия на кассационную жалобу, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что имеются основания для отмены принятых по административному делу судебных актов.

Как следует из материалов административного дела, на исполнении в ОСП по Октябрьскому району находится сводное исполнительное производство № 339391/23/13017-СД в отношении должника Селищева Д.В., в состав которого входит исполнительное производство № 339391/23/13017-ИП, возбужденное на основании исполнительного

документа о возмещении материального ущерба, причиненного преступлением.

В рамках указанного исполнительного производства по акту от 18 октября 2024 года арестовано имущество должника: 1/5 доля в праве собственности на жилое здание с кадастровым номером [REDACTED] площадью 39 кв. м и 1/5 доля в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3600 кв. м, расположенные по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Оценка долей арестованного имущества должника проведена 29 ноября 2024 года.

Судебным приставом-исполнителем 19 декабря 2024 года направлено уведомление другим долевым собственникам о праве преимущественной покупки недвижимого имущества по рыночной стоимости и в тот же день вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги.

Решением Атяшевского районного суда Республики Мордовия от 18 февраля 2025 года удовлетворены искивые требования судебного пристава-исполнителя об обращении взыскания на вышеназванное имущество путем его продажи с публичных торгов.

УФССП по Республике Мордовия 7 апреля 2025 года уведомило Управление Росимущества о готовности к реализации арестованного имущества на торгах.

Управление Росимущества 10 апреля 2025 года направило судебному приставу-исполнителю письмо, в котором сообщило, что реализация указанного в уведомлении имущества не производится по причине отсутствия межевания земельного участка, поскольку согласно требованиям пунктов 21¹ и 21² части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) регистрационные действия в отношении земельного участка не могут быть выполнены, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении его границ; покупатель долей в праве собственности на земельный участок и жилой дом впоследствии не сможет осуществить государственную регистрацию права собственности.

Судебным приставом-исполнителем ОСП по Октябрьскому району 17 апреля 2025 года Управлению Росимущества выставлено требование о предоставлении в срок до 21 апреля 2025 года извещения о принятом решении о самостоятельной реализации арестованного имущества либо о

привлечении специализированной организации.

Несогласие с выставленным требованием о реализации арестованного имущества послужило основанием для обращения Управления Росимущества в суд с административным иском.

Отказывая в удовлетворении административного искового заявления, суд первой инстанции исходил из отсутствия установленной законом совокупности условий, являющейся основанием для признания оспариваемого требования о реализации арестованного имущества незаконным. При этом суд отметил, что невозможность принятия арестованного имущества на реализацию материалами дела не подтверждена.

Суд не согласился с доводами административного истца о невозможности осуществления покупателем государственной регистрации права собственности на приобретенное имущество, посчитал, что они основаны на предположениях и поэтому не могут быть учтены при проверке законности оспариваемого решения.

Суд апелляционной инстанции, с которым согласился кассационный суд, отклонил доводы административного истца о незаконности требования судебного пристава-исполнителя о реализации арестованного имущества, отметив, что Управление Росимущества является специальным субъектом, который в силу закона обязан организовать реализацию арестованного имущества. Суд счел, что отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка с 1 марта 2025 года является одним из оснований приостановления регистрации объекта недвижимости, что не свидетельствует о запрете сделок с недвижимым имуществом.

Между тем судами не учтено следующее.

Пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных данным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально - определенной вещи.

Законом № 218-ФЗ к основным сведениям об объекте недвижимости отнесены характеристики такого объекта, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, в числе которых описание местоположения объекта недвижимости и его площадь, если объектом недвижимости является земельный участок (пункты 3 и 9 части 4 статьи 8 закона).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской

Федерации, изложенной в пункте 4 постановления от 28 мая 2010 года № 12-П, признание конкретного земельного участка, не имеющего, как правило, естественных границ, объектом гражданских прав, равно как объектом налогообложения, невозможно без точного определения его границ в соответствии с федеральными законами, как того требует статья 111 Земельного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи со статьями 11 и 389 Налогового кодекса Российской Федерации.

В силу части 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию (часть 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Объектом гражданских прав и обязанностей может быть только индивидуализированный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет, имеющий определенное местоположение, границы и координаты.

Вопреки мнению административного ответчика само по себе обстоятельство, что спорный земельный участок поставлен на кадастровый учет и имеет кадастровый номер, не позволяет его идентифицировать как индивидуально-определенную вещь, поскольку границы у такого участка не определены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Договоры купли-продажи недвижимости, заключенные в том числе на торгах, должны соответствовать требованиям, предусмотренным гражданским законодательством. Так, согласно статье 554 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, договор не считается заключенным.

По смыслу приведенных правовых норм и с учетом обстоятельств данного спора договор купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок, заключенный по результатам проведения торгов, должен содержать данные о границах земельного участка, позволяющих определенно

установить отчуждаемое недвижимое имущество.

Необходимым для кадастрового учета земельного участка документом является межевой план, представляющий собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках (часть 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, пункт 1 приложения к приказу Росреестра от 14 декабря 2021 года № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»).

Федеральным законом от 26 декабря 2024 года № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в законную силу с 1 марта 2025 года, статья 26 Закона № 218-ФЗ дополнена пунктом 21¹, согласно которому в случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, государственная регистрация права собственности покупателя на такой земельный участок, реализованный в качестве объекта арестованного имущества, не сможет быть осуществлена. Как следствие, не подлежит оформлению право собственности покупателя и на приобретенные на торгах в рамках исполнительного производства здания, сооружения или объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках без учтенных границ.

Положения статьи 26 Закона № 218-ФЗ не предусматривают исключений, связанных с категорией земельного участка, видом его разрешенного использования, способом совершения сделки (в случае компетенции Росимущества – проведение обязательных публичных торгов).

Согласно положениям части 1 статьи 64 Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) исполнительными действиями являются совершаемые судебным приставом-исполнителем в соответствии с указанным законом действия, направленные на создание условий для применения мер принудительного исполнения, а равно на понуждение должника к полному, правильному и своевременному исполнению требований, содержащихся в исполнительном документе.

В силу частей 1 и 2 статьи 66 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель вправе обратиться в регистрирующий орган

для проведения в установленном порядке государственной регистрации права собственности должника на имущество, принадлежащего ему и подлежащего государственной регистрации, в целях последующего обращения взыскания на указанное имущество при отсутствии или недостаточности у должника иного имущества или имущественного права, на которое может быть обращено взыскание, а также обращается в регистрирующий орган для проведения государственной регистрации прав собственности взыскателя на имущество, зарегистрированное на должника, в случаях, когда требование государственной регистрации содержится в судебном акте; судебный акт содержит указание на то, что имущество или имущественное право принадлежит взыскателю; взыскатель по предложению судебного пристава-исполнителя оставил за собой нереализованное имущество или имущественное право должника.

Согласно пункту 2 части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации недвижимого имущества на торгах к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются документы, в том числе характеризующие объект недвижимости.

Общие условия взаимодействия ФССП России, ее территориальных органов, судебных приставов-исполнителей и Росимущества, его территориальных органов по вопросам, связанным с передачей на принудительную реализацию имущества, реализацией имущества, учетом и распределением средств, полученных от реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, осуществления контроля за соблюдением порядка реализации арестованного имущества определены Соглашением ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30 апреля 2015 года (далее – Соглашение).

Согласно пункту 2.1 Соглашения до вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию судебный пристав-исполнитель обеспечивает сбор и подготовку необходимого пакета правоустанавливающих документов и подтверждающих право документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации для отдельных видов имущества, в том числе Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).

В силу пункта 2.3 Соглашения передача Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации) арестованного имущества для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (далее – акт передачи) с приложением оригиналов (а в случае их отсутствия - дубликатов, заверенных копий) правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов. К акту передачи в случае передачи на реализацию соответствующего вида имущества прилагаются документы, предусмотренные частями 8 - 10 статьи 89 Закона об исполнительном производстве, в том числе надлежащим образом оформленные документы, предусмотренные Законом № 122-ФЗ, необходимые для последующей регистрации права собственности. К акту передачи могут прилагаться и другие документы, характеризующие соответствующее имущество.

Анализ приведенных норм позволяет сделать вывод, что все действия, связанные с подготовкой недвижимого имущества к реализации на торгах, в том числе определение его характеристик (местоположение), включая установление границ земельного участка, осуществляются службой судебных приставов, а не Росимуществом, поскольку в отсутствие установленных границ земельного участка Росимущество не сможет исполнить своих обязанностей продавца арестованного имущества с соблюдением норм законодательства Российской Федерации. При этом указанные действия должны быть совершены судебным приставом-исполнителем до вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию.

Исполнение обязанностей продавца в рамках Соглашения возникает у Росимущества только в случае получения постановления о передаче имущества должника на реализацию с полным пакетом документов.

В отсутствие установленных границ земельного участка судебный пристав-исполнитель с целью обращения взыскания на земельный участок должен принять комплекс мер по уточнению местоположения земельного участка. При этом судебный пристав в соответствии с Законом об исполнительном производстве обладает широкими полномочиями, в частности, вправе сам заключать государственные контракты, в том числе на землеустроительные работы, впоследствии взыскав расходы с должника в рамках исполнительного производства (статьи 116, 117 Закона об исполнительном производстве).

Поскольку судебный пристав не представил в Управление

Росимущества надлежащий комплект документов для реализации земельного участка, фактически переложив обязанность по сбору необходимых документов на административного истца, оспариваемое требование о реализации арестованного имущества нельзя признать законным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в постановлении от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» разъяснено, что судебный акт является законным в том случае, когда он принят при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, и обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, а также тогда, когда он содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Обжалуемые судебные акты приведенным требованиям не соответствуют.

С учетом того, что обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения заявленных Управлением Росимущества требований, судами установлены и подтверждаются материалами административного дела, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает возможным, не передавая административное дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт об удовлетворении административного иска.

Руководствуясь статьями 327, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Октябрьского районного суда города Саранска Республики Мордовия от 5 августа 2025 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Мордовия от 11 ноября 2025 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 января 2026 года отменить.

Административный иск Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным

имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области удовлетворить.

Признать незаконным требование судебного пристава-исполнителя отделения судебных приставов по Октябрьскому району городского округа Саранск Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Мордовия от 17 апреля 2025 года № 13017/25/248626 о реализации арестованного имущества по исполнительному производству № 339391/23/13017-ИП.

Председательствующий

В.Н. Александров

Судьи

И.Д. Абакумова

Г.Г. Кирейкова