



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 35-КГПР26-6-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 сентября 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 заместителя прокурора Тверской области, действующего в защиту интересов неопределенного круга лиц, к Румянцевой (Карповой) Елене Геннадьевне, администрации Калининского муниципального округа Тверской области о признании постановления незаконным, о признании недействительной (ничтожной) сделкой договора купли-продажи земельного участка, об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка, сносе постройки

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачёва И.В. на решение Калининского районного суда Тверской области от 20 июня 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 9 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 января 2026 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., мнение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., поддержавшего доводы кассационного представления, объяснение представителя Румянцевой Е.Г. адвоката Баркова А.Ю. и представителя администрации Калининского муниципального округа Тверской

области Семакова А.А., возражавших против удовлетворения кассационного представления,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

заместитель прокурора Тверской области обратился в суд с иском в защиту интересов неопределенного круга лиц к Румянцевой (Карповой) Е.Г. и администрации Калининского муниципального округа Тверской области, в котором с учетом уточнения требований просил признать постановление Главы администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» (далее – Администрация) незаконным, договор купли-продажи земельного участка – недействительной (ничтожной) сделкой, а также применить последствия ее недействительности в виде возложения обязанности возвратить земельный участок и демонтировать постройки.

Решением Калининского районного суда Тверской области от 20 июня 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 9 сентября 2025 г., в удовлетворении требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 января 2026 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 31 июля 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 и в возражениях на него, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационное представление подлежащим 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, по вступившему в законную силу приговору Заволжского районного суда г. Твери от 29 марта 2022 г. Румянцев С.А. признан виновным в совершении преступления, предусмотренного частью 3 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, и ему назначено наказание в виде лишения свободы сроком на 2 года, которое постановлено считать условным.

Согласно апелляционному определению судебной коллегии по уголовным делам Тверского областного суда от 18 января 2024 г. данный приговор изменен, действия Румянцева С.А. переквалифицированы на три преступления, предусмотренные частью 1 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, за каждое из которых ему назначено наказание в виде исправительных работ сроком на 6 месяцев с удержанием 10 % из заработной платы в доход государства, с применением положений части 2 статьи 69 Уголовного кодекса Российской Федерации. Окончательно назначено наказание в виде исправительных работ сроком на 8 месяцев с удержанием 10 % из заработной платы в доход государства, условно, с испытательным сроком 6 месяцев. В связи с истечением сроков давности Румянцев С.А. освобожден от назначенного наказания.

Определением судебной коллегии по уголовным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2024 г. приговор суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Указанными судебными актами установлено, что у Румянцева С.А., приступившего в 2010 году к исполнению обязанностей главы администрации муниципального образования «Бурашевское сельское поселение» Калининского района Тверской области и имеющего достаточные знания законодательства и порядка предоставления земельных участков, не позднее 2011 года из корыстных побуждений возник преступный умысел, направленный на приобретение путем обмана прав на три земельных участка, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные по адресу: [REDACTED] сельское поселение, деревня [REDACTED]

■, – в свою пользу, в пользу своей матери Румянцевой С.А., а также в пользу его знакомой Карповой Е.Г., в дальнейшем ставшей его супругой. Впоследствии этим земельным участкам были присвоены кадастровые номера ■, ■, ■.

Румянцев С.А., осознавая, что для реализации преступного плана необходимо искусственно создать основания для приобретения права собственности на земельные участки, решил недобросовестно воспользоваться правами, предусмотренными пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому исключительное право на приватизацию земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений (редакция закона, действовавшая на момент совершения преступления).

С целью реализации своего преступного плана Румянцев С.А. в 2012 году уговорил Карпову Е.Г. (впоследствии – Румянцеву), состоявшую с ним в близких отношениях, оформить на Р ■ Г.Г. и Р ■ А.А., не осведомленных о преступных намерениях Румянцева С.А., нотариальную доверенность о передаче им прав представления ее интересов в государственных и муниципальных органах, о подписании юридических документов от ее имени. После этого Румянцев С.А. попросил Рыбакова Г.Г. заключить договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером ■ с С ■, который имел в пользовании указанный земельный участок на основании договора, заключенного 11 января 2012 г. между ним и Администрацией.

22 мая 2012 г. между Р ■ Г.Г., действовавшим по просьбе Румянцева С.А. от имени Карповой Е.Г., и С ■. заключен договор передачи прав и обязанностей по названному договору аренды, в соответствии с которым Карпова Е.Г. получила в аренду из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером ■ площадью 2000 кв. м, государственная собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства».

В продолжение реализации своего преступного умысла Румянцев С.А., достоверно зная об отсутствии объекта недвижимости в пределах земельного участка с кадастровым номером ■, в период с 22 мая по 9 июля 2012 г. убедил Р ■ Г.Г. в наличии здания в пределах данного земельного участка, после чего в указанный период Р ■ Г.Г., не осведомленный о преступных намерениях Румянцева С.А., подготовил

декларацию об объекте недвижимого имущества на объект недвижимости: нежилое здание – хозяйственную постройку площадью 10 кв. м, возведенную в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], хотя фактически хозяйственная постройка, как и другие строения, в границах указанного земельного участка отсутствовала.

4 августа 2012 г. на основании данной декларации зарегистрировано право собственности Карповой Е.Г. на хозяйственную постройку площадью 10 кв. м, количество этажей – 1, расположенную по адресу: [REDACTED] сельское поселение, деревня [REDACTED], в пределах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

На основании заявления и свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество 5 сентября 2012 г. главой Администрации было вынесено постановление № 2269 «О предоставлении в собственность земельного участка под объектом недвижимого имущества», а 17 сентября 2012 г. между Администрацией и Карповой Е.Г., от имени которой по доверенности действовал Р [REDACTED] Г.Г., заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Стоимость земельного участка определена сторонами в размере 4 940,80 руб.

17 октября 2012 г. зарегистрировано право собственности Карповой Е.Г. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

По состоянию на 5 декабря 2024 г. кадастровая стоимость этого земельного участка составляла 280 000 руб.

21 августа 2020 г. по факту приобретения права собственности на данный земельный участок в отношении Румянцева С.А. возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 3 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Российская Федерация в лице Администрации признана потерпевшей.

Суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями статей 166, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 35, 39³, 39¹⁶, 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, установил, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] выбыл из собственности государства в результате преступных действий Румянцева С.А., а сделки между Румянцевой (Карповой) Е.Г. и Администрацией заключены с нарушением действующего земельного законодательства.

В ходе рассмотрения гражданского дела представителем ответчика Румянцевой Е.Г. заявлено ходатайство о применении срока исковой давности.

Отказывая в удовлетворении требований о признании недействительным постановления главы Администрации, признании недействительным (ничтожным) договора купли-продажи земельного участка, применении последствий недействительности ничтожной сделки, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 196, 199, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, приведенными в постановлении 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», исходил из того, что иск прокурора подан с пропуском срока исковой давности (6 декабря 2024 г.), притом что материальному истцу о заключении договора купли-продажи было известно с момента совершения оспариваемой сделки – 17 сентября 2012 г., а о незаконных действиях Румянцева С.А. – с даты возбуждения уголовного дела (21 августа 2020 г.).

Суды апелляционной и кассационной инстанций не усмотрели оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 данного кодекса.

По общему правилу 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 (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 181 этого кодекса предусмотрено, что срок исковой давности по требованиям о признании последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной составляет три года; течение этого срока для лица, не являющегося стороной сделки, начинается со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения.

Институт исковой давности не предназначен для использования в недобросовестных целях. Принципы справедливости, равенства и соразмерности (пропорциональности) предполагают отказ в применении срока давности по требованию тех, кто использует положение о сроках давности вопреки его предназначению, в ущерб правам других лиц и правомерным публичным интересам (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14 июля 2005 г. № 9-П и от 31 октября 2024 г. № 49-П).

Согласно вступившим в законную силу судебным постановлениям со стороны Румянцева С.А. был совершен обман должностных лиц органов государственной власти, в результате чего произошел незаконный переход имущества из публичной собственности в частную в ущерб правам других лиц и правомерным публичным интересам.

Кроме того, после реорганизации сельских поселений Румянцев С.А. занял пост главы Калининского муниципального округа. Вступив в должность, он мер к возврату незаконно полученных участков не принял.

Как указывал Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 25 марта 2021 г. № 558-О, в случае взыскания на основании статьи 169 Гражданского кодекса Российской Федерации в доход Российской Федерации всего полученного по ничтожной сделке при наличии приговора в отношении стороны сделки пункт 1 статьи 181 и пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходя из положений уголовно-процессуального законодательства и с учетом части 4 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации об обязательности вступившего в законную силу приговора суда по уголовному делу, для суда, рассматривающего дело о гражданско-правовых последствиях действий лица, в отношении которого он вынесен, по вопросам, имели ли место эти действия и совершены ли они данным лицом, допускают исчисление срока исковой давности с момента вступления в законную силу приговора суда.

Приговор Заволжского районного суда г. Твери вступил в законную силу 18 января 2024 г. Прокурор Тверской области (его заместитель) обратился в суд с иском 6 декабря 2024 г., то есть в пределах установленного законом срока.

Формальное применение судами первой и апелляционной инстанций срока исковой давности легализовало право на спорный земельный участок, приобретенный в нарушение требований действующего законодательства, что недопустимо в силу статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки судов нижестоящих инстанций не исправил.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить решение Калининского районного суда Тверской области от 20 июня 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 9 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 января 2026 г. и направить дело 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 Калининского районного суда Тверской области от 20 июня 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 9 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 января 2026 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции

Председательствующий

Судьи

К