

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 309-ЭС24-7383

г. Москва

Дело № А76-3964/2023

Резолютивная часть определения объявлена 18 марта 2025 г.  
Полный текст определения изготовлен 02 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Поповой Г.Г., Чучуновой Н.С.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В.,  
с использованием системы видеоконференц-связи при содействии  
Арбитражного суда Челябинской области (судья Манапова А.В., при ведении  
протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Смирновой И.В.),

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной  
жалобе общества с ограниченной ответственностью «Краснопольская площадка  
№ 7» на решение Арбитражного суда Челябинской области  
от 24 августа 2023г., постановление Восемнадцатого арбитражного  
апелляционного суда от 2 ноября 2023 г. и постановление Арбитражного суда  
Уральского округа от 26 февраля 2024 г. по делу № А76-3964/2023

по заявлению общества с ограниченной ответственностью  
«Краснопольская площадка № 7» (далее – общество «Краснопольская площадка  
№ 7») к Управлению Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Челябинской области (далее – Управление  
Росреестра по Челябинской области) о признании незаконным решения об

отказе в государственной регистрации права собственности, возложении на Управление Росреестра по Челябинской области обязанности осуществить регистрацию права собственности на земельный участок.

В судебном заседании приняли участие представители:  
общества «Краснопольская площадка № 7» Пастухов Д.А.,  
Управления Росреестра по Челябинской области Кардава О.Б.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

общество «Краснопольская площадка № 7» к Управлению Росреестра по Челябинской области о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации права собственности, выраженного в уведомлении от 17 января 2023 г., возложении на Управление Росреестра по Челябинской области обязанности осуществить регистрацию права собственности на земельный участок с кадастровым номером 74:19:0901002:1673 за обществом «Краснопольская площадка № 7».

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 24 августа 2023г., оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 ноября 2023 г. и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 26 февраля 2024г., в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, общество «Краснопольская площадка № 7» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с жалобой, в которой просит об их отмене, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 6 февраля 2025 г. кассационная жалоба общества «Краснопольская площадка № 7» вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2025 г. рассмотрение кассационной жалобы общества «Краснопольская площадка № 7» отложено на 18 марта 2025 г.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 29114 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что жалоба подлежит удовлетворению, а обжалуемые судебные акты - отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, в Едином государственном реестре недвижимости (запись регистрации от 6 марта 2018 г.)

содержатся сведения о том, что общество с ограниченной ответственностью «Мистраль» (далее - общество «Мистраль») является собственником земельного участка площадью 25 158 +/- 1 388 кв. м, с видом разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 74:19:0901002:1673.

Постановка указанного земельного участка на кадастровый учет согласно имеющимся в деле доказательствам осуществлена 8 апреля 2014 г.

Общество «Мистраль» (продавец) и общество «Краснопольская площадка № 7» (покупатель) 19 августа 2022 г. заключили договор купли-продажи спорного земельного участка, после чего 22 августа 2022 г. последнее обратилось в Управление Росреестра по Челябинской области с заявлением о регистрации перехода права собственности на земельный участок.

Управление Росреестра по Челябинской области обратилось с запросом в Управление по архитектуре для получения сведений о территориальной зоне, в которой расположен спорный земельный участок.

Письмом от 30 августа 2022 г. Управление по архитектуре сообщило, что в отношении территории расположения спорного земельного участка действует документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), утвержденная постановлением Администрации города Челябинска от 06.12.2010 № 373-п. Земельный участок находится в границах территориальных зон Г.3 (производственно-складские территориальные зоны (зоны производственно-коммерческой деятельности); К.3.1 (зоны инженерной и транспортной инфраструктур (зоны улично-дорожной сети (зоны магистралей городского и районного значения), причем градостроительный регламент для территориальной зоны К.3.1 на него не распространяется, так как земельный участок частично расположен в границах действующих красных линий, на территории общего пользования.

В соответствии с Генеральным планом города Челябинска, утвержденным решением Челябинской городской думы от 21 декабря 2021 г. № 25/4, спорный земельный участок относится к землям населенных пунктов.

Согласно уведомлению от 2 сентября 2022 г. № КУВД-001/2022-36573554/1 Управление Росреестра по Челябинской области приостановило государственную регистрацию права по следующим основаниям: форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации).

В дальнейшем уведомлении от 17 октября 2022 г. № КУВД-001/2022-36573554 срок приостановления осуществления государственной регистрации права был продлен до 17 января 2023 г.

Уведомлением от 17 января 2023 г. № КУВД-001/2022-36573554/13 Управление Росреестра по Челябинской области отказало обществу «Краснопольская площадка № 7» в государственной регистрации права

собственности на спорный земельный участок со ссылкой на положения пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

При этом Управление Росреестра по Челябинской области указало на то, что земельный участок, являющийся землями общего пользования, не может находиться в частной собственности, быть предметом договора купли-продажи, в связи с чем осуществить государственную регистрацию перехода права и права собственности на основании представленных документов не представляется возможным. Представленные заявителем 06 октября 2022 г. дополнительные документы не полностью устраняют ранее выявленные замечания. Также Управление Росреестра по Челябинской области рекомендовало заявителю преобразовать данный земельный участок, исключив территорию земель общего пользования, для дальнейшего распоряжения им.

Полагая, что оспариваемое решение не соответствует требованиям законодательства и нарушает его права и законные интересы в сфере экономической деятельности, общество «Краснопольская площадка № 7» обратилось в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Разрешая спор по настоящему делу, суды, руководствуясь положениями статей 198, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 8 статьи 27, пункта 12 статьи 85 ЗК РФ, пунктов 11, 12 статьи 1, статей 42, 43 ГрК РФ, статей 1, 14, части 1 статьи 21, части 1 статьи 26, статьи 27, пункта 3 части 1 статьи 29 Закона о государственной регистрации, ссылаясь на наличие прямого запрета на приватизацию земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, отказали в удовлетворении заявленных требований.

Указанный вывод судов обусловлен тем, что в соответствии с Генеральным планом города Челябинска, утвержденным решением Челябинской городской думы от 21.12.2021 № 25/4, спорный земельный участок расположен в границах населенного пункта г. Челябинск, в границах Курчатовского внутригородского района Челябинского городского округа, при этом является необходимым для продолжения строительства улицы Бейвеля и транспортной развязки на данной территории. Указанный земельный участок располагается на территории перспективного размещения элементов транспортной инфраструктуры. Из схемы расположения спорного земельного участка в границах территориальных зон относительно действующих красных линий, подготовленной Управлением архитектуры, следует, что спорный земельный участок частично расположен в границах действующих красных линий улиц Бейвеля и Новомеханической г. Челябинска. Указанная схема содержательно соответствует документации по планировке территории, утвержденной постановлением Главы г. Челябинска от 29.01.2008 № 6-п и постановлением Администрации г. Челябинска от 06.12.2010 № 373-п.

Между тем судами не учтено следующее.

Как следует из пункта 2 статьи 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно пункту 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии с положениями указанных норм права, общество «Краснопольская площадка № 7» обратилось в Управление Росреестра по Челябинской области с заявлением о регистрации перехода права собственности на земельный участок на основании договора купли-продажи.

При этом, как установили суды, право собственности на спорный земельный участок на момент заключения договора купли-продажи 19 августа 2022 г. уже было зарегистрировано в ЕГРН за его предыдущим собственником - обществом «Мистраль».

Как пояснил в судебном заседании представитель Управления Росреестра по Челябинской области, первоначальная регистрация права собственности на земельный участок, из которого впоследствии был образован спорный земельный участок, осуществлялась его первым собственником обществом с ограниченной ответственностью Сельско-хозяйственное предприятие «Моховички» (далее - предприятие) в 2012 году на основании решения Арбитражного суда Челябинской области от 20 июля 2012 г. по делу № А76-9162/2012 по заявлению об оспаривании отказа в государственной регистрации права собственности на земельный участок.

В решении от 20 июля 2012 г. по делу № А76-9162/2012 указано, что обращение предприятия в регистрирующий орган было обусловлено заключением им и Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района договора купли-продажи земельного участка от 21 июня 2011 г.

Таким образом, выбытие земельного участка от публичного собственника было осуществлено по его воле еще в 2012 году, после чего также неоднократно осуществлялась регистрация перехода права собственности к другим приобретателям по возмездным сделкам.

Отказывая в регистрации перехода права обществу «Краснопольская площадка № 7», Управление Росреестра по Челябинской области сослалось на недопустимость приватизации земельных участков общего пользования и указало, что спорный земельный участок является необходимым для продолжения строительства улицы Бейвеля и транспортной развязки на данной территории, располагается на территории перспективного размещения

элементов транспортной инфраструктуры и частично в границах действующих красных линий улиц Бейвеля и Новомеханической города Челябинска.

Действительно, в соответствии с положениями пункта 8 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» отчуждению в соответствии с настоящим Федеральным законом не подлежат земельные участки в составе земель общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водные объекты, пляжи и другие объекты).

Аналогичный запрет содержится и в пункте 12 статьи 85 ЗК РФ.

При этом в соответствии с положениями пункта 1 статьи 262 ГК РФ к землям общего пользования законодателем отнесены участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Под приватизацией земельного участка, запрет на которую содержится в пункте 12 статьи 85 ЗК РФ следует понимать переход имущества из государственной или муниципальной собственности в частную.

Между тем спорный земельный участок в порядке приватизации выбыл из публичной собственности в 2012 году, регистрация перехода права собственности первому частному приобретателю произведена на основании судебного акта, участок на протяжении многих лет находился в частной собственности различных юридических лиц, в том числе, продавца по последней сделке купли-продажи.

Право собственности всех приобретателей указанного земельного участка возникло с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр недвижимости, которая осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (пункты 1, 2 статьи 8.1 ГК РФ).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (пункт 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации)).

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином; приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302 ГК РФ), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него (пункт 6 статьи 8.1 ГК РФ).

Возникновение права собственности у предыдущих приобретателей земельного участка не было оспорено заинтересованными лицами в судебном порядке.

Перехода из государственной или муниципальной собственности в частную при заключении обществом «Краснопольская площадка №7» договора купли-продажи в 2022 году не осуществлялось.

Таким образом отказ в проведении заявленных регистрационных действий со ссылкой на пункт 12 статьи 85 ЗК РФ не может быть признан законным и обоснованным.

Более того, предложение органа преобразовать данный земельный участок, исключив территорию земель общего пользования для дальнейшего распоряжения им иным лицом, не только не соответствует закону, но и свидетельствует о превышении им своих полномочий, не подразумевающих у органа регистрации функций по распоряжению землями, находящимися в частной собственности, в том числе, без учета длительного гражданского оборота спорного участка по возмездным сделкам, а также наличием в законе правовых средств для решения судьбы таких участков, в том числе, установленной законодателем специальной принудительной процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также возможность перераспределения земельных участков по соглашению собственников смежных земельных участков.

Предложение о безвозмездном отказе от части спорного земельного участка ограничивает гарантированное Конституцией Российской Федерации право частной собственности приобретателей спорного земельного участка.

В соответствии со статьей 35 Конституции право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии со статьей 66 Закона о регистрации орган регистрации прав несет ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе, за незаконный отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, установленный решением суда, вступившим в законную силу.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что принятые по делу решение суда первой инстанции, постановление суда апелляционной инстанции и постановление арбитражного суда кассационной инстанции подлежат отмене на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как принятые при существенном нарушении норм материального права, а заявленные по делу требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>–291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Арбитражного суда Челябинской области от 24 августа 2023г., постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 ноября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26 февраля 2024 г. по делу № А76-3964/2023 отменить.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Краснопольская площадка № 7» удовлетворить, признать незаконным решение об отказе в государственной регистрации права собственности, выраженного в уведомлении от 17 января 2023 г. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, обязать осуществить государственную регистрацию перехода права и права собственности в установленном законом порядке.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова