



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 26-КГПР23-4-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 ноября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А., Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению прокурора г. Назрани к администрации г. Назрани, Цолоеву Тухану Хамитовичу, Мурзабекову Аслан-Гирею Магомедовичу, Ярыжевой Зите Мусаевне, Хутиевой Пятимат Ибрагимовне, Холохоеву Саварбеку Суламбековичу, Костоеву Магомедафанди Халитовичу и Хамчиевой Макке Османовне о признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков, об исключении из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество записей и о прекращении права собственности на земельные участки, об исключении из государственного кадастра недвижимости записей о разделе земельного участка, об образовании земельных участков и постановке их на кадастровый учёт, о применении последствий недействительности ничтожной сделки путём возврата земельного участка в муниципальную собственность по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора

Российской Федерации Ткачёва И.В. на решение Магасского районного суда Республики Ингушетия от 21 июня 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Ингушетия от 1 декабря 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2023 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., поддержавшей доводы кассационного представления, объяснения представителя Мурзабекова А.-Г., Ярыжевой З.М., Хутиевой П.И., Холохоева С.С., Костоева М.Х. и Хамчиевой М.О. – Даскиевой А.М., возражавшей против доводов кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор г. Назрани обратился в суд с иском к администрации г. Назрани, Цолоеву Т.Х., Мурзабекову А.-Г.М., Ярыжевой З.М., Хутиевой П.И., Холохоеву С.С., Костоеву М.Х. и Хамчиевой М.О. о признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков, об исключении из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество записей и о прекращении права собственности на земельные участки, об исключении из государственного кадастра недвижимости записей о разделе земельного участка, об образовании земельных участков и постановке их на кадастровый учёт, о применении последствий недействительности ничтожной сделки путём возврата в муниципальную собственность земельного участка общей площадью 24 410 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], рядом с территорией войсковой части № [REDACTED].

В обоснование своих требований прокурор указал на то, что при проведении проверки соблюдения требований земельного и градостроительного законодательства установлено, что на основании постановления администрации г. Назрани от 5 декабря 2018 года № 1311 Цолоеву Т.Х. в аренду выделен земельный участок общей площадью 24 410 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] из земель населённых пунктов, расположенный по адресу: [REDACTED], рядом с территорией войсковой части № [REDACTED]. Договор аренды с Цолоевым Т.Х. заключён сроком на шесть лет, вид разрешённого использования «обслуживание автотранспорта», для использования под строительство автостоянки. На земельном участке Цолоевым Т.Х. были возведены два

одноэтажных нежилых здания – контрольно-пропускные пункты со степенью готовности 90% площадью 16,2 кв.м каждое, которые в соответствии с актом от 31 мая 2019 года снесены.

До сноса указанных объектов незавершённого строительства Цолоев Т.Х. обратился в администрацию г.Назрани с заявлением о предоставлении данного земельного участка в собственность, ссылаясь на то, что он является собственником объектов недвижимости.

Постановлением администрации г. Назрани от 15 апреля 2019 года № 344 спорный земельный участок передан Цолоеву Т.Х. в собственность за плату, с ним заключён договор купли-продажи земельного участка от 15 апреля 2019 года № 172.

По мнению прокурора, данная сделка является недействительной в силу ничтожности, поскольку Цолоев Т.Х., обращаясь за выкупом земельного участка, сослался на то, что является собственником двух объектов незавершённого строительства, расположенных на участке, при этом объекты незавершённого строительства в отличие от зданий, строений, сооружений, не могут быть использованы по назначению до завершения строительства и ввода в эксплуатацию, что исключает возможность предоставления занятого ими земельного участка в собственность.

Кроме того, площадь спорного земельного участка превышает площадь располагающихся на нём объектов недвижимости более чем в 753 раза, что существенно превышает площадь, необходимую для эксплуатации данных объектов.

Отсутствие намерения использовать участок для обслуживания нежилых помещений подтверждает факт их сноса спустя полтора месяца после оформления права собственности на земельный участок.

В ходе прокурорской проверки также установлено, что неустановленными лицами на указанном земельном участке произведена незаконная вырубка 98 деревьев.

Договор купли-продажи земельного участка от 15 апреля 2019 года № 172 заключён в нарушение установленного статьями 39.3, 39.16, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации запрета, посягает на публичные интересы, интересы неопределённого круга лиц и государства, в связи с чем является ничтожным.

Постановлением администрации г. Назрани от 24 июня 2019 года № 571 спорный земельный участок разделён на шесть обособленных участков с постановкой их на кадастровый учёт и с присвоением адресов.

Указанные земельные участки проданы Цолоевым Т.Х. ответчикам Мурзабекову А.-Г. М., Ярыжевой З.М., Хутиевой П.И., Холохоеву С.С., Костоеву М.Х. и Хамчиевой М.О.

Считая отчуждение муниципального земельного участка незаконным, прокурор просил суд признать недействительным в силу ничтожности договор купли-продажи № [REDACTED] земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

_____, рядом с территорией войсковой части № _____, заключённый 15 апреля 2019 года между администрацией г. Назрани и Цолоевым Т.Х., а также признать недействительными последующие договоры купли-продажи вновь образованных земельных участков, заключённые между Цолоевым Т.Х. как продавцом и покупателями Мурзабековым А.-Г. М., Ярыжевой З.М., Хутиевой П.И., Холохоевым С.С., Костоевым М.Х. и Хамчиевой М.О., исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество записи о регистрации права собственности и прекратить право собственности ответчиков на земельные участки, исключить из государственного кадастра недвижимости записи о разделе земельного участка, об образовании земельных участков и постановке их на кадастровый учёт, применить последствия недействительности ничтожной сделки путём возврата первоначального земельного участка в муниципальную собственность.

Решением Магасского районного суда Республики Ингушетия от 21 июня 2022 года в удовлетворении заявленных требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Ингушетия от 1 декабря 2022 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2023 года решение Магасского районного суда Республики Ингушетия от 21 июня 2022 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Ингушетия от 1 декабря 2022 года оставлены без изменения.

В кассационном представлении заместитель Генерального прокурора Российской Федерации Ткачёв И.В. ставит вопрос о его передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 23 августа 2023 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением этого же судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 октября 2023 года кассационное представление с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит его подлежащим удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права, которые выразились в следующем.

Судом установлено и следует из материалов дела, что по результатам открытого аукциона постановлением первого заместителя главы г. Назрани от 5 декабря 2018 года № 1311 земельный участок из категории земель населённых пунктов с кадастровым номером [REDACTED] площадью 24 410 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], рядом с территорией войсковой части № [REDACTED], с видом разрешённого использования «обслуживание автотранспорта» выделен Цолоеву Т.Х. в аренду для строительства автостоянки.

5 декабря 2018 года между администрацией г. Назрани и Цолоевым Т.Х. заключён договор аренды указанного земельного участка под строительство автостоянки сроком на шесть лет.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости за Цолоевым Т.Х. 28 марта и 2 апреля 2019 года соответственно зарегистрировано право собственности на два объекта незавершённого строительства – нежилые сооружения контрольно-пропускных пунктов площадью по 16,2 кв.м каждое с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED]. Сооружения расположены на предоставленном Цолоеву Т.Х. в аренду земельном участке.

Постановлением администрации г. Назрани от 15 апреля 2019 года № 344, учитывая наличие в собственности двух сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, Цолоеву Т.Х. без проведения торгов передан в собственность за плату земельный участок площадью 24 410 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], рядом с территорией войсковой части № [REDACTED].

15 апреля 2019 года между администрацией г. Назрани и Цолоевым Т.Х. заключён договор купли-продажи земельного участка № [REDACTED] по цене 2 006 498 руб. 72 коп., в договоре указано о наличии на участке двух сооружений со степенью готовности 90 % и площадью по 16,2 кв.м каждое, с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], принадлежащих на праве собственности Цолоеву Т.Х.

31 мая 2019 года должностными лицами администрации г. Назрани с

участием Цолоева Т.Х. и по его заявлению составлен акт сноса нежилых зданий контрольно-пропускных пунктов с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

На основании заявления Цолоева Т.Х. от 14 мая 2019 года постановлением администрации г. Назрани от 24 июня 2019 года № 571 земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 24 410 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – обслуживание автотранспорта, расположенный по адресу: [REDACTED], рядом с территорией войсковой части № [REDACTED], разделён на шесть обособленных участков с присвоением адресов: № 13, 15, 17, 19, 21 и 23 по [REDACTED], с сохранением вида разрешённого использования – обслуживание автотранспорта, земельные участки расположены в зоне зелёных насаждений специального назначения.

В последующем Цолоевым Т.Х. вновь образованные земельные участки отчуждены по договорам купли-продажи с сохранением прежнего вида их разрешённого использования.

На основании договора купли-продажи от 24 июня 2019 года земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 219 кв.м по адресу: [REDACTED], продан Холохоеву С.С. по цене 200 000 руб., право собственности зарегистрировано 1 августа 2019 года.

На основании договора купли-продажи от 24 июня 2019 года земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4 843 кв.м по адресу: [REDACTED], продан Хутиевой П.И. по цене 200 000 руб., право собственности зарегистрировано 23 июля 2019 года.

На основании договора купли-продажи от 24 июня 2019 года земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 368 кв.м по адресу: [REDACTED], продан Ярыжевой З.М. по цене 200 000 руб., право собственности зарегистрировано 23 июля 2019 года.

На основании договора купли-продажи от 24 июня 2019 года земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 414 кв.м по адресу: [REDACTED], продан Мурзабекову А.-Г.М. по цене 200 000 руб., право собственности зарегистрировано 23 июля 2019 года.

На основании договора купли-продажи от 24 августа 2021 года земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 11 137 кв.м по адресу: [REDACTED], продан Хамчиевой М.О.

по цене 900 000 руб., право собственности зарегистрировано 3 сентября 2021 года.

На основании договора купли-продажи от 1 сентября 2021 года земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 428 кв.м по адресу: [REDACTED], продан Костоеву М.Х. по цене 900 000 руб., право собственности зарегистрировано 14 сентября 2021 года.

Разрешая спор, суд первой инстанции, оценив представленные сторонами доказательства по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пришёл к выводу о том, что оснований для признания недействительными договоров купли-продажи земельных участков, применения последствий недействительности ничтожных сделок и возврата первоначального земельного участка общей площадью 24 410 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] в муниципальную собственность не имеется.

При этом суд исходил из того, что администрация г. Назрани активно содействовала заключению и исполнению сделки купли-продажи земельного участка, что свидетельствует о наличии воли собственника на выбытие имущества из его владения.

На момент приобретения ответчиками вновь образованных земельных участков у Цолоева Т.Х. в Едином государственном реестре недвижимости отсутствовали отметки о судебных спорах, обременениях или возражениях в отношении собственника, запрете на совершение регистрационных действий в отношении объектов недвижимости. Последующие приобретатели земельных участков являются добросовестными, поскольку они не знали и не должны были знать об отсутствии у Цолоева Т.Х. права на отчуждение этого имущества. Иное, по мнению суда, означало бы возложение на покупателей чрезмерного объёма доказывания своей осмотрительности при совершении сделки купли-продажи имущества.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции с выводами судов первой и апелляционной инстанций согласилась и оставила принятые по делу судебные постановления без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные судебные постановления приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В частях 2 и 3 статьи 36 Конституции Российской Федерации закреплено, что владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных

интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землёй определяются на основе федерального закона.

Правовое регулирование земельных отношений осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, который одним из основных принципов земельного законодательства провозгласил принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 39³ Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьёй 39²⁰ данного кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено указанной статьёй или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Здания, сооружения, земельные участки, объекты незавершённого строительства и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, Гражданский кодекс Российской Федерации относит к недвижимым вещам (статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Однако объекты незавершённого строительства, в том числе являющиеся объектами недвижимости, не указаны в статьях 39³ и 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации наряду со зданиями, сооружениями как объекты, для эксплуатации которых может быть предоставлен земельный участок в собственность без проведения торгов.

Наличие на участке принадлежащих гражданину на праве собственности, зарегистрированных в установленном порядке указанных объектов незавершённого строительства в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации не предполагает его право на приобретение в собственность данного участка без проведения торгов.

В силу пункта 3 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий её недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет

охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях (пункт 4 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На основании пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределённого круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной, как посягающая на публичные интересы.

Отказывая в удовлетворении заявленных прокурором г. Назрани требований о признании договора купли-продажи земельного участка от 15 апреля 2019 года, заключённого между администрацией г. Назрани и Цолоевым Т.Х., недействительным в силу ничтожности, суды не указали конкретных мотивов, по которым пришли к такому выводу, не дали юридической квалификации оспариваемой сделке и правовой оценки доводам прокурора.

Судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 24 410 кв.м с видом разрешённого использования «обслуживание автотранспорта» выделен Цолоеву Т.Х. в аренду для строительства автостоянки.

На момент предоставления земельного участка в собственность за плату без проведения торгов на участке не имелось принадлежащего на праве собственности Цолоеву Т.Х. здания или сооружения, строительство которого было бы завершено и которое было бы введёно в эксплуатацию в установленном законом порядке.

Подпунктами 1 и 14 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, в том числе в случаях, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов; разрешённое

использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка.

По смыслу указанных норм во взаимосвязи с положениями подпункта 6 пункта статьи 39³, пункта 1 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, подлежащих применению с учётом общих положений земельного законодательства, обязывающих собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статья 42 Земельного кодекса Российской Федерации), возникновение исключительного права на приобретение земельного участка без проведения торгов зависит от достижения той цели, для которой он предоставлялся лицу (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, № 1 (2021), утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 7 апреля 2021 года, пункт 53).

Так, возведение на земельном участке объекта незавершённого строительства, не соответствующего по своему функциональному назначению виду разрешённого использования земельного участка, в том числе при наличии государственной регистрации права собственности на этот объект, не влечёт возникновения у лица права на приобретение в собственность земельного участка в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации.

Более того, по делу установлено и сторонами не оспаривается, что через полтора месяца после предоставления земельного участка в собственность Цолоев Т.Х. осуществил снос двух объектов незавершённого строительства, располагавшихся на участке.

В определении от 23 апреля 2020 года № 935-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Волкова Льва Евгеньевича на нарушение его конституционных прав положениями Земельного кодекса Российской Федерации» Конституционный Суд Российской Федерации пришёл к выводу, что, развивая принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает для собственников зданий или сооружений исключительное право на приватизацию земельных участков, на которых эти объекты расположены, реализуемое без проведения торгов (подпункт 6 пункта 2 статьи 39³ и пункт 1 статьи 39²⁰), а также порядок пользования чужим земельным участком лицами, которые приобрели в собственность здания или сооружения (пункт 1 статьи 35). При этом указанный порядок обеспечивает необходимый баланс интересов собственников земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, устанавливая границы допустимого использования чужого земельного участка, а именно лишь той его части, которая занята зданием или сооружением и необходима для их использования.

Таким образом, указанный выше принцип земельного законодательства, реализуемый в том числе при приватизации находящихся в публичной собственности земельных участков собственниками расположенных на них зданий и сооружений, подразумевает, что определение границ и площади соответствующего земельного участка должно производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения, притом что размер земельного участка, предоставленного для строительства объектов недвижимости, может не совпадать с размером земельного участка, необходимого для эксплуатации этих объектов, поскольку данные цели различны.

Площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нём объектов и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества.

Из материалов дела видно, что на момент предоставления земельного участка в собственность Цолоеву Т.Х. ему принадлежали на праве собственности два объекта незавершённого строительства - контрольно-пропускные пункты площадью по 16,2 кв.м каждый.

Площадь предоставленного в собственность земельного участка составляет 24 410 кв.м, что во много раз превышает площадь располагавшихся на нём объектов недвижимости.

При этом указанный земельный участок был выделен Цолоеву Т.Х. в аренду для строительства автостоянки, а не для строительства контрольно-пропускных пунктов как самостоятельных объектов недвижимости.

Принимая во внимание, что спорный земельный участок не мог быть предоставлен Цолоеву Т.Х. в собственность за плату без проведения торгов, сделка купли-продажи земельного участка от 15 апреля 2019 года № 172 между администрацией г. Назрани и Цолоевым Т.Х. является ничтожной сделкой, как посягающая на публичные интересы, заключённая с нарушением действующего законодательства и права неопределённого круга лиц на равный доступ к обороту земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

При таких обстоятельствах выводы судов первой и апелляционной инстанции об отсутствии правовых оснований для признания договора купли-продажи земельного участка от 15 апреля 2019 года № 172 недействительным нельзя признать законными и обоснованными, поскольку они основаны на неправильном применении норм права и противоречат установленным по делу обстоятельствам.

Признание недействительным первоначального договора купли-продажи влечёт также недействительность последующих сделок купли-продажи земельных участков, заключённых Цолоевым Т.Х., с одной стороны, и ответчиками Мурзабековым А.-Г.М., Ярыжевой З.М., Хутиевой П.И., Холохоевым С.С., Костоевым М.Х. и Хамчиевой М.О. - с другой, а

записи о регистрации права собственности граждан – ответчиков, о разделе первоначального земельного участка, об образовании и постановке на учёт вновь образованных земельных участков подлежат исключению из Единого государственного реестра недвижимости с возвращением земельного участка в муниципальную собственность.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 года № 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.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Таким образом, апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Эти требования закона судами первой и апелляционной инстанций соблюдены не были, не приведено оснований, по которым суды фактически проигнорировали вышеприведённые обстоятельства, установленные по делу.

Не дав надлежащей оценки тому обстоятельству, что спорный земельный участок не предоставлялся Цолоеву Т.Х. в установленном законом порядке, суды в то же время пришли к выводу о правомерном приобретении земельных участков, образованных в результате раздела первоначального участка, ответчиками Мурзабековым А.-Г.М., Ярыжевой З.М., Хутиевой П.И., Холохоевым С.С., Костоевым М.Х. и Хамчиевой М.О., что свидетельствует о противоречии выводов судов обстоятельствам по делу и о нарушении ими норм процессуального права.

Согласно части 1 статьи 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, представлении, если иное не предусмотрено данным кодексом.

В силу части 1 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения не исправил.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможна защита охраняемых законом публичных интересов, в связи с чем решение Магасского районного суда Республики Ингушетия от 21 июня 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Ингушетия от 1 декабря 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2023 года подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить данный спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Магасского районного суда Республики Ингушетия от 21 июня 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Ингушетия от 1 декабря 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2023 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи