



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-168-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сочинского межрайонного природоохранного прокурора к Непубличному акционерному обществу «Медико-Фармацевтическая компания Северо-Запад» о признании права на земельный участок отсутствующим и снятии земельного участка с регистрационного учёта,

по кассационной жалобе Непубличного акционерного общества «Медико-Фармацевтическая компания Северо-Запад» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя НАО «Медико-Фармацевтическая компания Северо-Запад» Колунова Ю.И., поддержавшего доводы жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сочинский межрайонный природоохранный прокурор обратился в суд с указанным выше иском и просил признать отсутствующим право собственности

НАО «Медико-Фармацевтическая компания Северо-Запад» на земельный участок из категории земель «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] район, квартал жилой застройки «[REDACTED] [REDACTED]», земельный участок № [REDACTED], [REDACTED], а также просил снять с государственного кадастрового учёта сведения о данном земельном участке.

В обоснование требований указано, что названный земельный участок частично расположен в границах земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. Решение об изъятии лесного земельного участка уполномоченными органами не принималось.

При таких обстоятельствах основания для возникновения у первоначального собственника Минакова В.А. права собственности на земельный участок, а соответственно, и на совершение сделок по распоряжению этим участком отсутствовали, вследствие чего отсутствуют основания для возникновения права собственности на данный участок и у НАО «Медико-Фармацевтическая компания Северо-Запад».

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 27 июля 2023 г. иски требования удовлетворены.

Определением от 16 ноября 2023 г. судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым признано отсутствующим право собственности НАО «Медико-Фармацевтическая компания Северо-Запад» на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категории «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: [REDACTED] район, квартал жилой застройки «[REDACTED] [REDACTED]», земельный участок № [REDACTED], [REDACTED]. Также указанный участок снят с кадастрового учёта.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе НАО «Медико-Фармацевтическая компания Северо-Запад» ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 26 сентября 2024 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей 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 при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами, постановлением Совета Министров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 5 мая 1983 г. № 214 «О создании Сочинского национального парка» создан Сочинский национальный парк Министерства лесного хозяйства РСФСР. Этим же постановлением в пользование Сочинского национального парка предоставлены земли государственного лесного фонда.

В 1997–1998 годах лесоустроительным предприятием «Воронежлеспроект», подведомственным Федеральному агентству лесного хозяйства, проведено лесоустройство Сочинского национального парка. В результате в отношении 15 участковых лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определявшие границы Сочинского национального парка, которые впоследствии поставлены на государственный кадастровый учёт.

На основании плана лесоустройства Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка 13 октября 2006 г. на государственный кадастровый учёт со статусом «ранее учтённый» поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] с категорией «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Основанием государственной регистрации права собственности на спорный земельный участок за первоначальным собственником Минаковым В.А. послужило постановление администрации Хостинского района г. Сочи от 27 декабря 2004 г. № 1103 «О предоставлении Минакову В.А. в собственность бесплатно земельного участка № [REDACTED] в квартале жилой застройки «[REDACTED]» по [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] для индивидуального жилищного строительства». Заявление Минакова В.А. о регистрации права собственности на спорный земельный участок подано 21 ноября 2005 г.

На основании договора купли-продажи от 9 февраля 2007 г. данный земельный участок перешёл в собственность Афашаговой С.А., а 16 февраля 2021 г. ответчик приобрёл земельный участок, в отношении которого возник спор, по договору купли-продажи у Афашаговой С.А.

Право собственности за ответчиком зарегистрировано в установленном законом порядке 25 февраля 2021 г.

Обращаясь с заявлением о признании права собственности на земельный участок отсутствующим, прокурор представил акт натурного обследования земельного участка от 15 сентября 2022 г., из которого следует, что спорный земельный участок не огорожен, свободен от строений и лесопокрыт.

Прокурор также представил заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 г., из которого следует, что спорный земельный участок частично расположен в границах земель Мацестинского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 года, в пределах выделов 18 квартала 93 указанного участкового лесничества, который составлял территорию Сочинского национального парка.

Возражая против иска, ответчик представил заключение специалиста (рецензия) АНО «Московский областной судебно-экспертный криминалистический центр» от 26 июня 2023 г. № 487-06/2023, в котором сделаны выводы о том, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован из категории земель – земли населённых пунктов, пересечение кадастровых границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED] район, квартал жилой застройки «[REDACTED]», [REDACTED], земельный участок № [REDACTED], с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] (Мацестинское участковое лесничество), отсутствует.

Местоположение земельного участка на плане лесонасаждений Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка, фрагмент которого изображён в приложении № 1 заключения специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г., определить не представляется возможным, а пересечение границ спорного земельного участка с границами земель федеральной собственности квартала 93 Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка по материалам лесоустройства 1997 года, фрагмент которого изображён в приложении № 1, отсутствует.

Удовлетворяя заявление прокурора о признании права собственности ответчика на земельные участки отсутствующим, суд указал, что данные земельные участки частично расположены в границах ранее учтённых земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. Решение об изъятии лесных земельных участков уполномоченными органами не принималось. Право собственности у первоначального собственника возникло незаконно, а соответственно, он не имел права им распоряжаться. Спорный участок из владения Российской Федерации не выбывал, так как фактически находится в границах Сочинского национального парка.

Не согласившись с данным решением суда первой инстанции, ответчик обратился с апелляционной жалобой.

Суд апелляционной инстанции решение суда отменил, перешёл к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта

особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации по причине ненадлежащего извещения ответчика о времени и месте слушания дела.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя требования о признании зарегистрированного за НАО «Медико-Фармацевтическая компания Северо-Запад» права собственности на земельный участок отсутствующим, суд апелляционной инстанции исходил из того, что земельный участок образован в границах ранее учтённых земель федеральной собственности, входит в состав земель Сочинского национального парка, волеизъявление собственника на его отчуждение, а, следовательно, основания для его передачи в частную собственность отсутствовали, право собственности ответчика на данный земельный участок не возникло.

Также суд указал, что поскольку Минаков В.А. обратился за регистрацией права собственности на спорный земельный участок только 21 ноября 2005 г., то есть по истечении срока, предусмотренного подпунктом 3.2 пункта 3 постановления администрации Хостинского района г. Сочи от 27 декабря 2004 г. № 1103 (27 апреля 2005 г.), право собственности зарегистрировано незаконно, равно как и незаконна постановка земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на государственный кадастровый учёт.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями нельзя согласиться по следующим основаниям.

Статьёй 9 Конституции Российской Федерации установлено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (часть 1).

Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (часть 2).

При этом в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (часть 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации).

В соответствии со статьями 130, 131, 141² Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые подлежит регистрации.

В силу статьи 8¹ названного кодекса государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзац второй пункта 1).

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2).

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признаётся

таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

При возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные.

Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признаётся добросовестным (статьи 234 и 302), 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).

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что статья 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации содержит основополагающие правила государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению независимо от того, что является объектом регистрации (права на недвижимое имущество, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и др.). Данная норма распространяется на регистрацию в различных реестрах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Едином государственном реестре юридических лиц и т.д.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22) разъяснено, что доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (абзац третий пункта 36).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства (абзац первый пункта 52).

Из приведённых положений закона и разъяснений Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации следует, что зарегистрированное право собственности на недвижимое имущество

может быть оспорено только в судебном порядке, при этом вследствие презумпции достоверности государственной регистрации права обязанность доказать отсутствие этого права возлагается на лицо, которое это право оспаривает.

Соответственно, все сомнения толкуются в пользу лица, право которого зарегистрировано в публичном государственном реестре.

Покупатель недвижимого имущества, полагавшийся на данные ЕГРН, признается добросовестным, пока в суде не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии у продавца права на его отчуждение.

Однако данные положения судами учтены не были, права на недвижимое имущество, зарегистрированные в ЕГРН, поставлены судом под сомнение в отсутствие надлежащих к тому оснований.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретённое гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется (пункт 1).

Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утверждённой Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утверждённым постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора

временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» (пункт 9 названного выше закона).

В силу статьи 69 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей (часть 1).

Технический учёт или государственный учёт объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признаётся юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтёнными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учёт или государственный учёт, в том числе технический учёт, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтенными объектами недвижимости (часть 4).

Удовлетворяя иск прокурора по настоящему делу, суд апелляционной инстанции сослался на то, что спорный земельный участок относится к землям Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка по данным лесоустройства 1997 года и находится в федеральной собственности в составе ранее учтённого земельного участка особо охраняемой природной территории.

Между тем судом установлено, что в качестве ранее учтённого на государственный кадастровый учёт поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] категории «земли особо охраняемых природных территорий и объектов».

Наличия пересечений или наложений границ данного земельного участка с границами спорного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] судом не установлено. По данным ЕГРН спорный земельный участок в федеральной собственности никогда не находился.

Ссылаясь на справку специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», основанную на материалах лесоустройства 1997 года, суд апелляционной инстанции не учёл приведённые выше положения Гражданского кодекса Российской Федерации о презумпции достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также не применил специальные положения части 3 статьи 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», согласно которым, если в

соответствии со сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта Российской Федерации, земельный участок относится к категории земель лесного фонда, а в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами на земельные участки этот земельный участок отнесён к иной категории земель, принадлежность земельного участка к определенной категории земель определяется в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии таких сведений в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных частями 6 и 9 данной статьи. Эти правила применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 г.

В нарушение указанной нормы закона суд первой инстанции определил принадлежность земельного участка по данным лесоустройства вопреки сведениям ЕГРН и правоустанавливающего документа.

В силу пункта 1 части 6 статьи 14 названного выше Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ положения части 3 данной статьи не распространяются на земельные участки, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия религиозного назначения.

Между тем факт нахождения спорного земельного участка в границах особо охраняемой природной территории судом не установлен.

Из установленных судом обстоятельств следует, что данный земельный участок был предоставлен Минакову В.А. в 2004 г. бесплатно в собственность для индивидуального жилищного строительства.

Согласно преамбуле Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», вступившего в силу со дня его опубликования – 22 марта 1995 г., особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, объекты растительного и животного мира, естественные экологические системы, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

В силу пункта 2 статьи 2 этого закона с учётом особенностей режима особо охраняемых природных территорий различаются перечисленные в данном пункте категории указанных территорий, в том числе национальные парки (подпункт «б»).

Обстоятельств того, что на момент его предоставления Минакову В.А. спорный земельный участок находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

Кроме того, нарушение Минаковым В.А. сроков, предоставленных для регистрации права собственности и предусмотренных подпунктом 3.3 пункта 3

постановления главы администрации Хостинского района г. Сочи Краснодарского края от 27 декабря 2004 г., не может свидетельствовать о том, что решение о предоставлении земельного участка подлежит отмене, а право собственности последнего зарегистрировано незаконно, поскольку указанное постановление главы администрации Хостинского района г. Сочи Краснодарского края от 27 декабря 2004 г. не отменено, равно как и решение о предоставлении земельного участка.

Также судом допущены и существенные нарушения норм процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те и обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Из данной нормы процессуального права в совокупности с приведёнными выше положениями статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что при оспаривании прокурором зарегистрированного права на недвижимое имущество обязанность доказать обстоятельства, опровергающие оспариваемое право, должна быть возложена на прокурора.

Зарегистрированное право презюмируется действительным, пока не доказано обратное.

Между тем в обоснование признания зарегистрированного права отсутствующим суд сослался только на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», которое является заинтересованным в исходе спора лицом, участвующим в деле.

При этом каких-либо иных объективных данных о принадлежности спорного земельного участка к лесным участкам или землям особо охраняемых территорий суд не привёл.

Также судом не учтено, что план лесонасаждений не имеет правопорождающего либо правоудостоверяющего значения, а распоряжений органов власти, актов приема-передачи земель в пределах которых расположен спорный земельный участок, Сочинскому национальному парку, истцом в материалы дела не предоставлено.

При отсутствии таких документов сам по себе факт графического включения земель сторонних землепользователей, в том числе спорного земельного участка, в план лесонасаждений 1997–1998 годов не влечёт возникновения у Сочинского национального парка прав на спорный земельный участок и не прекращает прав владельца земельного участка.

В силу части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Суд вопрос о назначении по делу земельно-устроительной судебной экспертизы не поставил, указав, только на то, что оснований не доверять заключению специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» не имеется.

Заключение специалиста (рецензия) АНО «Московский областной судебно-экспертный криминалистический центр» от 26 июня 2023 г, представленное ответчиком, суд апелляционной инстанции не принял в качестве допустимого, достоверного доказательства.

Однако судом не учтено, что заключение специалиста не является экспертным заключением по смыслу статей 55 и 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, такие заключения могут быть признаны судом письменными доказательствами, подлежащими оценке в совокупности с другими доказательствами по правилам, установленным гражданским процессуальным законодательством.

В нарушение положений статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции не создал условия для установления фактических обстоятельств дела.

Помимо прочего, согласно выводам, изложенным в заключении специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», в границах земельного участка Мацестинского лесничества находится только часть принадлежащего ответчику земельного участка, однако истцом заявлено требование о признании отсутствующим права ответчика на весь земельный участок.

Данное обстоятельство также не получило оценки суда.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Обстоятельства, имеющие значение для дела, определяются судом исходя из норм материального права, подлежащих применению в данном деле, с учётом доводов и возражений сторон.

По настоящему делу прокурором заявлено требование о признании зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество отсутствующим.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу статьи 301 данного кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статьёй 302 названного выше кодекса предусмотрено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано

собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли (пункт 1).

Согласно статье 304 этого же кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В пункте 52 постановления № 10/22 разъяснено, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путём предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решён вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия её недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путём признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Таким образом, требование о признании зарегистрированного права отсутствующим является исключительным способом защиты права и может быть заявлено только в интересах владеющего собственника против лица, не являющегося собственником и не владеющего спорным имуществом, за которым неосновательно зарегистрировано право на это недвижимое имущество.

В силу приведённых норм права суду в качестве обстоятельств, подлежащих доказыванию, следовало определить отсутствие у ответчика как права собственности, так и фактического владения спорным земельным участком исходя из презумпции наличия зарегистрированного права и владения собственником имуществом.

Между тем таких обстоятельств судом не установлено, вследствие чего выводы о применении положений статьи 304, а не статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации к спорным правоотношениям нельзя признать законными.

Из установленных обстоятельств дела следует, что спорный земельный участок изначально предоставлен в 2004 году бесплатно в собственность Минакову В.А. для индивидуального жилищного строительства, право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке, в связи с чем обстоятельства владения этим земельным участком должны были быть поставлены на обсуждение

сторон с предложением представить соответствующие доказательства, однако судом этого сделано не было.

Также судом оставлены без оценки приобщённые к материалам дела по ходатайству ответчика договоры на установку забора, на подключение водоснабжения, присоединения к электросетям, проект строительства комплекса медицинской реабилитации и оздоровления и другие документы. Данные документы ответчик предоставлял в подтверждение фактического владения и материального контроля спорного участка.

Также от выяснения этих обстоятельств зависит разрешение вопроса об исковой давности.

Так, в постановлении № 10/22 разъяснено, что течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня её внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда нарушение права истца путём внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется (пункт 57).

Данные разъяснения судебными инстанциями по настоящему делу не учтены.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно пункту 1 статьи 124 Гражданского кодекса Российской Федерации Российская Федерация, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

В силу пункта 1 статьи 125 этого же кодекса от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

По настоящему делу прокурор просил признать право собственности на спорный земельный участок за Российской Федерацией, то есть иск фактически предъявлен в интересах Российской Федерации.

В силу приведённых выше норм материального и процессуального права суд обязан был определить и привлечь к участию в деле в качестве истца соответствующий государственный орган, имеющий право выступать от имени Российской Федерации.

Однако судом этого сделано не было, дело рассмотрено без участия Российской Федерации как истца в спорных материально-правовых отношениях.

Таким образом, суд апелляционной подошёл к разрешению спора формально и фактически уклонился от установления обстоятельств, имеющих значение для его правильного разрешения, правовой оценки соответствующим доводам сторон не дал, допустил существенное нарушение норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе, а также исследования и оценки доказательств, что привело к неправильному применению норм материального права.

Приведённые выше нарушения норм права являются существенными и их устранение невозможно без отмены апелляционного и кассационного определений и нового апелляционного рассмотрения дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г. подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи