



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-245-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 декабря 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 заместителя прокурора Краснодарского края – прокурора г. Сочи, действующего в интересах Российской Федерации, к Иосифиди Валерию Федоровичу о признании права собственности на земельный участок отсутствующим и признании права собственности на земельный участок за Российской Федерацией

по кассационной жалобе Иосифиди Валерия Федоровича на решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 мая 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 января 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Иосифиди В.Ф. – адвоката Калининченко Г.И., действующей по доверенности от 3 декабря 2021 г. № 23АВ1829874, поддержавшей доводы кассационной жалобы, мнение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи в интересах Российской Федерации обратился в суд с иском к Иосифиди В.Ф. о признании отсутствующим его права собственности, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) 23 мая 2013 г., на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для садоводства, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], СДТ [REDACTED]», участок № [REDACTED], а также о признании права собственности на данный земельный участок за Российской Федерацией, указав, что решение суда является основанием для внесения в ЕГРН сведений об аннулировании права ответчика на названный земельный участок и для регистрации права собственности на него за Российской Федерацией.

В обоснование требований прокурор указал, что по результатам проверки, проведенной прокуратурой г. Сочи, установлено, что спорный земельный участок незаконно оформлен в собственность ответчика, поскольку расположен в границах ранее учтенных земель федеральной собственности в составе земель Нижне-Сочинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. Указанный земельный участок свободен от строений и фактически не используется ответчиком.

Решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 мая 2022 г. требования прокурора удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 августа 2022 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 января 2023 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Иосифиди В.Ф. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 26 июля 2024 г. Иосифиди В.Ф. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением от 30 октября 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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, постановлением Совета Министров РСФСР от 5 мая 1983 г. № 214 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 которого в отношении 15 участковых лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определявшие границы Сочинского национального парка, сведения о которых впоследствии внесены в ЕГРН.

19 мая 2006 г. на основании плана лесоустройства Нижне-Сочинского участкового лесничества Сочинского национального парка на государственный кадастровый учет поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категории: земли особо охраняемых природных территорий.

Постановлением главы администрации Центрального района г. Сочи от 23 марта 1993 г. № 185 «О переоформлении прав на землю 156 участков площадью 10,2 га садоводческого товарищества [REDACTED] по [REDACTED]» постановлено выдать каждому члену садоводческого товарищества «[REDACTED]» государственный акт на право пожизненного наследуемого владения садовым земельным участком с правом наследования.

На основании вышеуказанного постановления Белоусовой Я.В. выдан государственный акт о предоставлении на праве пожизненного наследуемого

владения земельного участка № [REDACTED] в СДТ « [REDACTED] » площадью 660 кв.м для ведения садоводства.

Впоследствии данный земельный участок был постановлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера [REDACTED].

17 октября 2008 г. зарегистрировано право собственности Белоусовой Я.В. на названный земельный участок.

На основании договора купли-продажи от 24 ноября 2008 г. земельный участок перешел в собственность Пипенко Н.В., который по договору купли-продажи от 2 июня 2012 г. произвел его отчуждение Чеботареву Ф.А.

14 мая 2013 г. данный участок на основании договора купли-продажи приобрел Иосифиди В.Ф.

Обращаясь с заявлением о признании права собственности на земельный участок отсутствующим, прокурор представил акт натурного обследования земельного участка от 24 сентября 2021 г., из которого следует, что спорный земельный участок не огорожен, строения на нем не расположены, участок является лесопокрытым.

Прокурором также представлено заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г., из которого следует, что спорный земельный участок расположен в границах земель Нижне-Сочинского участкового лесничества в пределах выдела 1 квартала 52 указанного участкового лесничества, который составлял территорию Сочинского национального парка.

В ходе рассмотрения дела ответчиком заявлено ходатайство о назначении судебной землеустроительной экспертизы, в его удовлетворении судом было отказано.

Удовлетворяя требования прокурора, суд первой инстанции указал, что спорный земельный участок расположен в границах ранее учтенных земель федеральной собственности в составе земель Нижне-Сочинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк, при этом у администрации Центрального района г. Сочи как органа местного самоуправления отсутствовали полномочия по распоряжению им. Решение об изъятии земельного участка для ведения садоводства уполномоченными органами не принималось.

Суд также пришел к выводу об отсутствии оснований для предоставления Белоусовой Я.В. (первоначальному правообладателю) спорного земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения, поскольку из материалов дела следует, что спорный участок в границах садоводческого товарищества «                    » отсутствовал, Белоусова Я.В. в списках членов товарищества не значилась.

Таким образом, право собственности у первоначального собственника на земельный участок возникло незаконно, в связи с чем он не имел права им распоряжаться.

С этими выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

Статьей 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, 141<sup>2</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые подлежит регистрации.

В силу статьи 8<sup>1</sup> 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, признается 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, признается 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 8<sup>1</sup> 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 приведенных положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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.

Из установленных обстоятельств дела следует, что Иосифиди В.Ф. приобрел спорный земельный участок у лица, чье право было зарегистрировано в ЕГРН, на данные которого он вправе был полагаться; право Иосифиди В.Ф. также зарегистрировано в ЕГРН, вследствие чего при разрешении спора суд в силу приведенных выше норм материального права обязан был исходить из презумпции добросовестности ответчика как приобретателя и собственника земельного участка, пока не доказано обратное, при этом обязанность доказать обратное в данном случае должна быть возложена на прокурора.

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, приобретенное

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, утвержденной 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, утвержденной 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, утвержденным 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, утвержденной 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 учет или государственный учет 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», признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, 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 первой инстанции сослался на то, что спорный земельный участок относится к землям Нижне-Сочинского лесничества Сочинского национального парка по данным лесоустройства 1997 года и находится в федеральной собственности в составе ранее учтенного земельного участка особо охраняемой природной территории.

С этим согласился и суд апелляционной инстанции.

Между тем судом установлено, что в качестве ранее учтенного на государственный кадастровый учет поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категории: земли особо охраняемых природных территорий.

Наличия наложений или пересечений границ данного земельного участка с границами спорного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] судом не установлено.

Ссылаясь на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», основанное на материалах лесоустройства 1997 года, суд первой инстанции не учел приведенные 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 отнесен 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 в ЕГРН и в правоустанавливающем документе.

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 предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения Белоусовой Я.В. в 1993 году.

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 учетом 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 предоставления спорного земельного участка Белоусовой Я.В. он находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

При этом 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 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 приведенными выше положениями статьи 8<sup>1</sup> 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 привел.

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 судебнo-экспертнoму учреждению, конкретнoму эксперту или нeскольким экспертам.

Возражая против требований прокурора, ответчик представил в материалы дела заключение кадастрового инженера ООО «Краевой кадастровый центр» от 17 февраля 2022 г., согласно которому наложение кадастровых границ спорного земельного участка на актуальные кадастровые границы земель Сочинского национального парка отсутствует.

Суд, указав, что оснований не доверять заключению специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» не имеется, не дал оценки заключению кадастрового инженера ООО «Краевой кадастровый центр» от 17 февраля 2022 г., представленному ответчиком и отказал в назначении по делу землеустроительной судебной экспертизы.

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 первой инстанции не создал условия для установления фактических обстоятельств дела и необоснованно отклонил ходатайство ответчика о назначении по делу землеустроительной судебной экспертизы с целью надлежащей проверки вопроса о наложении границ земельных участков.

Кроме того, судом не учтены обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 6 июля 2011 г., которым были удовлетворены иски требования Пипенко Н.В. (предыдущего собственника земельного участка) к ФГУ «Сочинский национальный парк» и территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае о признании правомерными границ земельных участков, устранении реестровой ошибки и другим требованиям.

Между тем данным решением суда установлено, что границы земельных участков, принадлежащих Пипенко Н.В., в том числе спорного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], не имеют наложений на

кадастровые границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], входящего в состав Сочинского национального парка.

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 учетом 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.

Статьей 302 названного выше кодекса предусмотрено, что, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем 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 путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен 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 ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем 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 путем 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 приведенных 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 приобретен ответчиком по возмездной сделке в 2013 году, 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.

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 приведенных 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.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить принятые

по делу судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 мая 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 января 2023 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

