



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-275-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску заместителя прокурора Краснодарского края – прокурора г. Сочи к Казанцеву Сергею Сергеевичу о признании права на земельный участок отсутствующим и признании права собственности Российской Федерации

по кассационной жалобе Казанцева Сергея Сергеевича на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Казанцева С.С. – Новикевич Е.Е., поддержавшую доводы кассационной жалобы, а также 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 обратился в суд с иском о признании отсутствующим права собственности Казанцева С.С. на земельный участок с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] площадью 528 кв.м категории «земли населенных пунктов» и с видом разрешенного использования «для садоводства», расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] район, садоводческое товарищество «[REDACTED]», участок [REDACTED], и признании права собственности Российской Федерации.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 августа 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г., иск удовлетворен.

Суд признал отсутствующим право собственности Казанцева С.С. на указанный земельный участок и признал право собственности, не указав за кем.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. названные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 16 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией

Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 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 чего в отношении 15 участковых лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определявшие границы Сочинского национального парка, которые впоследствии поставлены на государственный кадастровый учет.

14 октября 2005 г. на основании плана лесоустройства Веселовского участкового лесничества Сочинского национального парка на государственный кадастровый учет поставлен земельный участок с КН [REDACTED] категории «земли особо охраняемых природных территорий».

Распоряжением Совмина РСФСР от 5 февраля 1988 г. № 123-р «Об изъятии земельных участков и предоставлении их предприятиям и организациям и о разрешении вырубке леса» из земель Сочинского государственного природного национального парка изъято 244,34 га для последующего выделения предприятиям и организациям под коллективное садоводство (с правом вырубке леса).

Решением Адлерского райисполкома от 26 ноября 1986 г. №545/І из земель Адлерского мехлесхоза Веселовского лесничества (квартал 42) выделено 18,7 га, а из земель птицеводческого объединения «Адлерское» – 30 га для размещения садоводческих товариществ, Адлерскому рыбозаводу совместно с рыбколхозом им. В.И. Ленина, магазином «Океан» и др. поручено составить проектную

разработку по размещению садоводческого товарищества на землях Адлерского мехлесхоза площадью 18,7 га, покрытых малоценным лесом.

Решением Адлерского райисполкома от 8 июля 1987 г. № 333 согласован отвод земель для развития коллективного садоводства предприятиям и организациям района на общей площади 245 га согласно приложению.

Согласно выписке из приложения к указанному решению рыбозаводу (головная организация), в том числе рыбколхозу им. В.И. Ленина, магазину «Океан», райтопсбыту и др., выделено 18,7 га земель Адлерского мехлесхоза.

Из протокола общего собрания работников Адлерского рыбозавода, рыбколхоза им. В.И. Ленина и магазина «Океан» от 3 марта 1988 г. следует, что в связи с получением лесопорубочного билета от 22 февраля 1988 г. № 13 на сплошную расчистку под коллективное садоводство растущего леса на территории Веселовского лесничества Адлерского лесхоза создается садоводческое товарищество из числа работников указанных предприятий.

15 июня 1992 г. садоводческому обществу « » Сочинского рыбокомбината Адлерского района г. Сочи выдан государственный акт на бессрочное пользование 18,77 га земли в границах согласно плану землепользования для коллективного садоводства.

Постановлением главы администрации Адлерского района г. Сочи от 20 января 1993 г. № 32 утвержден проект организации и застройки территории садоводческого товарищества « » Адлерского рыбозавода в районе с. в количестве 250 участков.

07 февраля 1995 г. постановлением главы администрации Адлерского района г. Сочи № 160 утвержден список владельцев садовых участков в садоводческом товариществе « » согласно приложению, земли общего пользования переданы в бессрочное (постоянное) пользование садоводческому товариществу « ».

03 июня 1996 г. постановлением главы администрации Адлерского района г. Сочи № 822/1 принято решение о передаче в собственность гражданам – членам садоводческого товарищества « » земельных участков в количестве 174 согласно приложению.

На основании указанного постановления Акимову В.М. выдано свидетельство от 23 июля 1996 г. о праве собственности на земельный участок [REDACTED] общей площадью 528 кв.м по адресу: с. [REDACTED], садоводческое товарищество « [REDACTED] », категории «земли сельскохозяйственного назначения» и видом разрешенного использования «для садоводства».

Решением Адлерского районного суда Краснодарского края от 1 декабря 2008 г. по делу № [REDACTED], оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 февраля 2009 г., удовлетворен иск Акимова В.М. к государственному учреждению «Сочинский национальный парк» об устранении препятствий в пользовании земельным участком [REDACTED] садоводческого товарищества « [REDACTED] » путем корректировки границ земельного участка с КН [REDACTED] и обязанности поставить земельный участок истца на кадастровый учет.

22 февраля 2011 г. право собственности Акимова В.М. на земельный участок с КН [REDACTED] зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

На основании договора купли-продажи от 12 мая 2011 г. Акимов В.М. продал данный земельный участок Петряевой О.А., переход права собственности зарегистрирован 3 июня 2011 г.

28 июля 2018 г. Петряева О.А. продала земельный участок Казанцеву С.С., право собственности которого зарегистрировано 8 августа 2018 г.

Обращаясь с заявлением о признании права собственности Казанцева С.С. на земельный участок отсутствующим, прокурор представил акт натурного обследования от 24 декабря 2021 г., составленный специалистом отдела земельного контроля по Адлерскому району управления муниципального земельного контроля администрации города Сочи, из которого следует, что спорный земельный участок частично огорожен, свободен от строений и является лесопокрытым.

Прокурором также представлено 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 расположен в пределах выдела 24 квартала 56 Веселовского участкового лесничества, территория которого определена планом лесоустройства 1997 года.

Удовлетворяя иск прокурора о признании права собственности Казанцева С.С. на спорный земельный участок отсутствующим, суд первой инстанции указал, что согласно информации ФГБУ «Сочинский национальный парк» изъятые по распоряжению Совета Министров РСФСР от 5 февраля 1988 г. № 123-р 244,34 га земли были отведены для коллективного садоводства перечисленным садоводческим товариществам, в перечне которых садоводческое товарищество « » не значится. Следовательно, земельный участок не подлежал выделению садоводческому товариществу « » за счет земель Сочинского национального парка, так как для его образования не имелось необходимой площади.

Суд первой инстанции также посчитал, что государственный акт на право пользования землей от 15 июня 1992 г. выдан садоводческому товариществу « » незаконно, поскольку его форма не соответствует утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 форме, действующей с даты его принятия.

Кроме того, суд сослался на то, что постановление главы администрации Адлерского района г. Сочи № 822/1, на основании которого за Акимовым В.М. зарегистрировано право собственности, является неперсонифицированным, что не позволяет определить круг лиц, которым земельные участки были переданы в собственность.

По мнению суда, спорный земельный участок не огорожен, из владения Российской Федерации не выбывал.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, Казанцев С.С. обратился с апелляционной жалобой, в которой ссылаясь на вступившее в силу решение Адлерского районного суда Краснодарского края от 1 декабря 2008 г. об удовлетворении иска Акимова В.М. к ГУ «Сочинский национальный парк» об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции, не высказав позиции по вступившему в силу решению суда по вышеуказанному делу.

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, 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, 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 пункте 3 постановления 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 приведенных 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.

Из установленных обстоятельств дела следует, что Казанцев С.С. приобрел спорный земельный участок у лица, чье право было зарегистрировано в ЕГРН, на данные которого он вправе был полагаться, право Казанцева С.С. 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 судом 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 постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц 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 полностью пересекает земли

Веселовского участкового лесничества Сочинского национального парка по данным лесоустройства 1997 года и, соответственно, находится в федеральной собственности в составе ранее учтенного земельного участка особо охраняемых природных территорий.

С этим согласился и суд апелляционной инстанции.

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

Ссылаясь на справку специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», основанную на материалах лесоустройства 1997 года, суд 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 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 передан в бессрочное (постоянное) пользование садоводческому товариществу « » в феврале 1995 г. в составе его земель.

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 земельного участка садоводческому товариществу « » он находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

Согласно выводам суда на основании материалов лесоустройства, на которые ссылается как суд, так и специалист ФГБУ «Сочинский национальный парк», на кадастровый учет в качестве земель особо охраняемых природных территорий поставлен участок с КН [REDACTED], имеющий определенные границы.

При этом сами материалы лесоустройства, на которые ссылается суд, в деле отсутствуют.

Судом допущены также и существенные нарушения норм процессуального права.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

В 2008 году Акимов В.М. обращался в Адлерский районный суд Краснодарского края с иском к ГУ «Сочинский национальный парк» об устранении препятствий в пользовании спорным земельным участком и о постановке его на кадастровый учет.

Решением Адлерского районного суда Краснодарского края от 1 декабря 2008 г. установлено, что наложение границ спорного земельного участка на границы земельного участка с КН [REDACTED] допущено вследствие кадастровой ошибки на стадии определения координат границ участка, находящегося в федеральной собственности, что подтверждается решением ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Краснодарскому краю от 8 октября 2008 г. № 49-р/08-16445.

Указанным решением суда на ГУ «Сочинский национальный парк» возложена обязанность скорректировать границы земельного участка Веселовского участкового лесничества с КН [REDACTED].

На ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Краснодарскому краю возложена обязанность поставить земельный участок, принадлежащий Акимову В.М., на кадастровый учет.

Между тем суд апелляционной инстанции в нарушение требований действующего процессуального законодательства не принял во внимание установленные решением Адлерского районного суда Краснодарского края от 1 декабря 2008 г. обстоятельства, имеющие значение при разрешении спора по настоящему делу.

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 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.

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.

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 судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

При этом вопрос о проведении землеустроительной экспертизы судом первой инстанции не ставился и со сторонами по делу не обсуждался.

В нарушение положений статьи 2, части 1 статьи 12, части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд первой инстанции, а также суд апелляционной инстанции не создали условия для правильного разрешения спора и установления фактических обстоятельств дела.

Кроме того, по настоящему делу прокурором заявлено, а судом удовлетворено требование о признании зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество отсутствующим.

Предъявление иска о признании права отсутствующим послужило основанием для отказа суда в удовлетворении заявления ответчика о применении исковой давности.

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.

Из материалов дела следует, что прокурор обратился в суд с заявлением о признании отсутствующим права собственности Казанцева С.С. на спорный

земельный участок, указав, что фактически данный участок из владения Российской Федерации не выбывал.

Как следует из акта натурного обследования от 24 декабря 2021 г., земельный участок частично огорожен, однако данному обстоятельству суд оценки не дал.

Кроме того, по выводам самого же суда, спорный участок образован из земель, переданных во владение садоводческому товариществу « ».

Таким образом, судом не установлено имеющее значение для дела обстоятельство о фактическом владельце спорного земельного участка, от которого зависит разрешение вопроса о надлежащем способе защиты права.

Судом также не учтено следующее.

Гражданские права защищаются с использованием способов защиты, которые вытекают из существа нарушенного права и характера последствий этого нарушения. Выбор способа защиты права осуществляется истцом. При этом избранный истцом способ защиты должен быть соразмерен нарушению, отвечать целям восстановления нарушенного права лица (пункт 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного, избранный способ защиты прав должен быть соразмерным, обеспечивающим баланс прав и законных интересов сторон.

Судом удовлетворено требование о признании отсутствующим права собственности на весь объект недвижимости, однако прокурор указывал на частичное наложение границ земельных участков.

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 предъявил имущественный иск 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.

Ссылаясь на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 10 ноября 2022 г. о том, что изъятые по распоряжению Совета Министров РСФСР от 5 февраля 1988 г. № 123-р 244,34 га земли отведены для коллективного садоводства только перечисленным садоводческим товариществам, в перечне которых садоводческое товарищество « » не значится, суд пришел к выводу, что земельный участок садоводческого товарищества « » не подлежал выделению за счет земель Сочинского национального парка, так как для его образования не имелось необходимой площади.

Однако в материалах дела заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 10 ноября 2022 г. отсутствует.

Указывая на то, что государственный акт на право пользования землей от 15 июня 1992 г., выданный садоводческому товариществу », является незаконным, суд сослался на то, что его форма не соответствует утвержденной

постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 форме, действующей с даты его принятия.

Между тем само по себе нарушение формы документа по смыслу приведенных выше положений статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» основанием для непризнания ранее возникших прав на землю не является.

Кроме того, выданное Акимову В.М. свидетельство о праве собственности на земельный участок не оспорено и недействительным не признано.

По этим же основаниям нельзя признать обоснованными и доводы суда о том, что постановление главы администрации Адлерского района г. Сочи № 822/1, на основании которого за Акимовым В.М. зарегистрировано право собственности, является персонифицированным.

При этом суд проигнорировал имеющуюся в деле архивную выписку из приложения к постановлению главы администрации Адлерского района г. Сочи № 822/1, согласно которой Акимов В.М. являлся членом садоводческого товарищества « ».

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

Как разъяснено в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», 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.

Состоявшиеся по делу судебные постановления данным требованиям не соответствуют. В частности, судом не указано, за кем признано право собственности на спорный земельный участок.

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 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи