



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-213-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 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 гражданское дело по иску Сочинского межрайонного природоохранного прокурора в интересах Российской Федерации к непубличному акционерному обществу «Медико-фармацевтическая компания Северо-Запад» о признании отсутствующим права собственности на земельный участок и признании права собственности на земельный участок за Российской Федерацией,

по кассационной жалобе НАО «МФК Северо-Запад» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя НАО «МФК Северо-Запад» Колунова Ю.И., поддержавшего доводы жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., возражавшую 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 непубличного акционерного общества «Медико-фармацевтическая компания

Северо-Запад» (далее – НАО «МФК Северо-Запад») на земельный участок из категории земель «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства», с кадастровым номером [REDACTED] площадью 700 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], квартал жилой застройки «[REDACTED]», [REDACTED], земельный участок № [REDACTED], а также просил признать право собственности Российской Федерации на данный земельный участок.

В обоснование требований указано, что право собственности на данный земельный участок возникло у первоначального собственника на основании утратившего силу постановления органа муниципальной власти.

Иск мотивирован также тем, что данный земельный участок расположен в границах Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк.

При таких обстоятельствах, по мнению прокурора, основания для возникновения у первоначального владельца права собственности на земельный участок, и соответственно, на совершение сделок по распоряжению этим участком отсутствовали, вследствие чего отсутствуют основания для возникновения права собственности на данный участок и у НАО «МФК Северо-Запад».

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

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 января 2024 г., рассмотревшей дело по правилам производства в суде первой инстанции, решение суда первой инстанции отменено, исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 24 октября 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 статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

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 29 сентября 2005 г. на государственный кадастровый учёт со статусом «ранее учтённый» поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] с категорией «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Из материалов дела следует, что постановлением главы администрации Хостинского района г. Сочи от 27 декабря 2004 г. № 1091 Кукушкиной М.В. предоставлен в собственность бесплатно земельный участок № [REDACTED] площадью 700 кв.м в квартале жилой застройки «[REDACTED]» по [REDACTED] в [REDACTED] для индивидуального жилищного строительства. Участок расположен в городской черте, во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта, в экономико-планировочной зоне Х. Категория земель – земли поселений.

Пунктом 3.2 этого постановления Кукушкиной М.В. предписано в четырёхмесячный срок с момента выхода данного постановления обратиться в территориальное учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации права на земельный участок и предоставить в администрацию Хостинского района копию расписки о сдаче документов, необходимых для осуществления государственной регистрации права.

В случае неисполнения этих условий в указанный срок по истечении установленного срока решение о предоставлении земельного участка подлежит отмене (пункт 3.3).

Контроль за исполнением настоящего постановления возложен на первого заместителя главы администрации Хостинского района г. Сочи Третьякова А.А. (пункт 4).

21 октября 2005 г. Кукушкина М.В. через своего представителя подала заявление в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю о регистрации права собственности на предоставленный ей земельный участок.

Право собственности на данный земельный участок зарегистрировано за Кукушкиной М.В. 8 ноября 2005 г.

Позже на основании договора купли-продажи от 1 января 2007 г. Кукушкина М.В. продала указанный земельный участок Афашаговой С.А., право собственности за ней зарегистрировано 12 февраля 2007 г.

В последующем данный земельный участок на основании договора купли-продажи от 16 февраля 2021 г. приобрело НАО «МФК Северо-Запад».

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.

Прокурором также представлено заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации Самсонова С.Д. от 20 сентября 2021 г., из которого следует, что спорный земельный участок расположен в границах земель Мацестинского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 года, в пределах выдела 18 квартала 93 указанного участкового лесничества, которое составляло территорию Сочинского национального парка.

Удовлетворяя заявление прокурора о признании права собственности ответчика на земельный участок отсутствующим и признании права собственности на данный участок за Российской Федерацией, суд указал, что данный земельный участок расположен в границах земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк.

При этом суд не принял в качестве надлежащего доказательства представленное прокурором заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации Самсонова С.Д.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 ноября 2023 г. суд апелляционной инстанции перешёл к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей главы 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с тем, что дело в суде первой инстанции было рассмотрено в отсутствие ответчика, не извещённого надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Возражая против иска, ответчик представил заключение специалиста (рецензия) АНО «Московский областной судебно-экспертный криминалистический центр» от 5 мая 2023 г. № 122-05/РЗС/2023 о том, что в заключении специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 г. отсутствуют данные о применении картографической и геодезической основ теории. Отсутствие единой актуальной качественной картографической основы и использование разнородного картографического материала при выполнении заключений, а также отсутствие единой системы координат, необходимой для получения достоверных сведений о местоположении Мацестинского участкового лесничества, привело специалиста к ошибочным, недостоверным выводам. План лесонасаждений 1997 года не является

актуальным документом (несоответствие ситуации на картах (планах) и на местности, отсутствие крупномасштабных планов на земле), не отвечает требованиям и не может сравниваться или совмещаться с достоверными и актуальными сведениями, содержащимися в ЕГРН. В целом заключение не является полным, всесторонним и объективным и не отвечает требованиям законодательства, регламентирующего порядок и условия проведения подобного исследования.

Ответчик также представил заключение специалиста АНО «Московский областной судебно-экспертный криминалистический центр» № 317-25/2023, согласно которому отсутствует пересечение кадастровых границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с границами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (Мацестинское участковое лесничество).

В подтверждение доводов владения спорным земельным участком ответчик также представил документы, подтверждающие проведение водо- и электроснабжения к спорному земельному участку, договоры подряда, заключённые обществом для целей возведения ограждения на спорном земельном участке, а также фототаблицу с изображением земельного участка.

Суд апелляционной инстанции пришёл к выводу об удовлетворении исковых требований прокурора в полном объёме, указав, что спорный земельный участок сформирован за счёт земель Мацестинского лесничества Сочинского национального парка.

Суд также указал, что право собственности на данный земельный участок возникло у первоначального собственника на основании утратившего силу постановления органа муниципальной власти.

С учётом изложенного суд пришёл к выводу о том, что право собственности на указанный участок у первоначального собственника возникло незаконно, а соответственно, он не имел права распоряжаться указанным земельным участком.

С выводами суда апелляционной инстанции 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.

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 Кукушкиной М.В. 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 Кукушкиной М.В. спорный земельный участок находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 48 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в редакции, действующей на момент рассмотрения настоящего спора, муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт, в случае упразднения таких органов или соответствующих должностей либо изменения перечня полномочий указанных органов или должностных лиц – органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, к полномочиям которых на момент отмены или приостановления действия муниципального правового акта отнесено принятие (издание) соответствующего муниципального правового акта, а также судом; а в части, регулирующей осуществление органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий, переданных им федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, – уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации (уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации).

Действие муниципального правового акта, не имеющего нормативного характера, незамедлительно приостанавливается принявшим (издавшим) его органом местного самоуправления или должностным лицом местного самоуправления в случае получения соответствующего предписания Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав

предпринимателей, выданного в соответствии с законодательством Российской Федерации об уполномоченных по защите прав предпринимателей. Об исполнении полученного предписания исполнительно-распорядительные органы местного самоуправления или должностные лица местного самоуправления обязаны сообщить Уполномоченному при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей в трехдневный срок, а представительные органы местного самоуправления – не позднее трёх дней со дня принятия ими решения.

Аналогичное положение содержалось в редакции данной статьи, действовавшей на момент вынесения постановления главы администрации Хостинского района г. Сочи от 27 декабря 2004 г. № 1091.

В данном случае постановление органов местного самоуправления, послужившее основанием для предоставления спорного земельного участка первоначальному собственнику, уполномоченными органами не отменялось и не приостанавливалось, в судебном порядке также не оспорено.

Кроме того, контроль за исполнением данного постановления был возложен на первого заместителя главы администрации Хостинского района г. Сочи.

Каких-либо документов, свидетельствующих о том, что данным лицом в рамках предоставленных ему полномочий были установлены факты неисполнения первоначальным собственником условий постановления, в материалах дела не имеется.

Напротив, на основании данного постановления органов муниципальной власти Кукушкина М.В. в 2005 году зарегистрировала право собственности на спорный земельный участок.

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 и рецензия АНО «Московский областной судебно-экспертный криминалистический центр», представленные ответчиком, суд апелляционной инстанции не принял в качестве допустимых, достоверных доказательств.

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.

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 статьёй 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 Кукушкиной М.В. 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 приобщенные к материалам дела по ходатайству ответчика договоры на установку забора, на подключение водоснабжения, присоединения к электросетям и другие документы. Данные документы ответчик предоставлял в подтверждение фактического владения и материального контроля спорного участка.

Кроме того, мотивировочная часть апелляционного определения содержит обстоятельства, касающиеся только рассмотрения части требований о признании права собственности НАО «МФК Северо-Запад» на земельный участок отсутствующим, в то время как какой-либо оценки требованиям прокурора в части признания права собственности на этот земельный участок за Российской Федерацией в мотивировочной части апелляционного определения не дано.

При этом резолютивная часть судебного акта содержит сведения об удовлетворении иска прокурора в полном объеме, в том числе в части признания права собственности на этот земельный участок за Российской Федерацией.

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 11 января 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 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 11 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи