



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-235-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску заместителя прокурора Краснодарского края – прокурора г. Сочи в интересах Российской Федерации к Дементьевой Надежде Даниловне о признании права собственности на земельный участок отсутствующим

по кассационной жалобе Дементьевой Надежды Даниловны на решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 31 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2023 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 Марьина А.Н., объяснения представителя Дементьевой Н.Д. – адвоката Бердникова А.Е., действующего по доверенности от 8 февраля 2023 г. № 23АВ2031597 и ордеру от 29 ноября 2024 г. № 065609, поддержавшего доводы кассационной жалобы, мнение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., возражавшей 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 Дементьевой Н.Д. о признании отсутствующим права собственности ответчика, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для садоводства, расположенный по адресу: [REDACTED] район, садоводческое товарищество «[REDACTED]», [REDACTED], и о снятии его с кадастрового учета.

В обоснование требований прокурор указал, что по результатам проверки, проведенной прокуратурой г. Сочи, установлено, что спорный земельный участок незаконно оформлен в собственность ответчика, поскольку полностью расположен в границах ранее учтенных земель федеральной собственности в составе земель Верхне-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 31 августа 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2023 г., требования прокурора удовлетворены.

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

В кассационной жалобе Дементьевой Н.Д. 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 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 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.

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.

На основании плана лесоустройства Верхне-Сочинского участкового лесничества Сочинского национального парка 3 октября 2005 г. на государственный кадастровый учет со статусом «ранее учтенный» поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] категории «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Из материалов дела следует, что в соответствии с постановлением администрации г. Сочи Краснодарского края от 23 июля 2000 г. № 471/13 Головачук Т.П. передан в частную собственность бесплатно земельный участок № [REDACTED] площадью 670 кв. м, предоставленный для коллективного садоводства в садоводческом товариществе «[REDACTED]» по [REDACTED], в пределах установленных норм. При подготовке правоудостоверяющих документов следует учесть, что часть земельного участка площадью 238 кв. м находится в охранной зоне ЛЭП.

Право собственности на этот земельный участок за Головачук Т.П. зарегистрировано 5 октября 2000 г.

Согласно свидетельству о праве на наследство по завещанию от 9 июня 2005 г. после смерти Головачук Т.П. право собственности на спорный земельный участок в порядке наследования перешло к Головачуку А.Б., право собственности за ним зарегистрировано 20 сентября 2005 г.

На основании договора купли-продажи от 22 сентября 2005 г. спорный земельный участок продан Медведевой Н.А., за которой зарегистрировано право собственности 24 октября 2005 г.

Впоследствии Медведева Н.А. на основании договора купли-продажи от 22 февраля 2007 г. продала данный участок Адамии В.Т., право собственности зарегистрировано за ней 21 марта 2007 г.

В настоящий момент собственником земельного участка является Дементьева Н.Д., которая приобрела его 28 августа 2020 г. в ходе торгов в процедуре банкротства Адамии В.Т., право собственности за Дементьевой Н.Д. зарегистрировано 27 октября 2020 г.

Возражая против иска, ответчик представил заключение специалиста ООО «ВозрождениеЪ» от 29 августа 2023 г. № 64/23, согласно которому спорный земельный участок не является лесопокрытым, границы землепользования на местности обозначены изгородью, изготовленной из сетки-рабицы, закрепленной на металлических столбах, в границах землепользования расположено хозяйственное строение, следовательно, участок на местности идентифицирован. Исследуемый земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] согласно сведениям ЕГРН не граничит и не пересекается с земельным участком единого землепользования Верхне-Сочинского лесничества, относящимся к землям особо охраняемых территорий и объектов.

Ответчик заявил ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы, в удовлетворении которого суд первой инстанции отказал.

Удовлетворяя заявление прокурора о признании права собственности ответчика на земельный участок отсутствующим, суд указал, что данный земельный участок частично расположен в границах ранее учтенных земель федеральной собственности в составе земель Верхне-Сочинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. При этом решения об изъятии земельного участка уполномоченными органами не принималось.

По мнению суда, названный выше земельный участок из владения Российской Федерации не выбывал, ответчик им не владеет и не пользуется.

В обоснование данных выводов суд сослался на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 г., согласно которому земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] частично расположен в границах земель Верхне-Сочинского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 года, а также на акт натурного обследования земельного участка от 15 сентября 2022 г., составленный специалистом управления муниципального земельного контроля

администрации г. Сочи, из которого следует, что участок не огорожен, свободен от строений, покрыт растительностью, фактически не осваивается.

При этом судом отказано в применении исковой давности с указанием на то, что прокурором заявлены требования об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции согласился и отказал Дементьевой Н.Д. в удовлетворении повторно заявленного ходатайства о назначении по делу землеустроительной экспертизы.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился 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, 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 б).

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 3б).

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 Дементьева Н.Д. приобрела спорный земельный участок на торгах в процедуре банкротства лица, чье право было зарегистрировано в ЕГРН, на данные которого она вправе была полагаться, право Дементьевой Н.Д. 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.

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, и о неприменении исковой давности к спорным правоотношениям нельзя признать законными.

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

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

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

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

Данные разъяснения судебными инстанциями по настоящему делу не учтены.

В обоснование признания зарегистрированного права отсутствующим суд сослался только на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, 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.

Возражая против требований прокурора, ответчик заявлял ходатайства о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы, ссылаясь на отсутствие наложения кадастровых границ спорного земельного участка на границы земель Сочинского национального парка, в подтверждение чего представил заключение специалиста ООО «ВозрождениеЪ» от 29 августа 2023 г. № 64/23.

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, указав, что оснований не доверять заключению специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации не имеется, 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 условий 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, 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 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 31 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

