



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-244-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 Сочинского межрайонного природоохранного прокурора, действующего в интересах Российской Федерации, к Абелхаеровой Айгуль Кайпкалиевне, Урумяну Мгеру Ванушовичу о признании права на земельные участки отсутствующим и снятии земельных участков с регистрационного учёта,

по кассационной жалобе Абелхаеровой Айгуль Кайпкалиевны на решение Хостинского районного суда г. Сочи от 25 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 9 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителей Абелхаеровой А.К. Евстратову А.В., Иванову Е.П., поддержавших 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 заявлением, в котором просил признать отсутствующим право

собственности Абелхаеровой А.К., Урумяна М.В. на земельные участки из категории земель «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства», с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 425 кв.м и [REDACTED] площадью 425 кв.м, расположенные по адресу: [REDACTED], и о снятии их с кадастрового учёта.

В обоснование требований указано, что в результате проведённой прокуратурой г. Сочи проверки установлено, что данные земельные участки расположены в границах ранее учтённых земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. Решения об изъятии лесных земельных участков уполномоченными органами не принималось.

При таких обстоятельствах основания для возникновения у ответчиков права собственности на данные земельные участки отсутствовали.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 25 июля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г., требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 9 апреля 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Абелхаеровой А.К. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 29 июля 2024 г. Абелхаеровой А.К. восстановлен пропущенный процессуальный срок для подачи кассационной жалобы на оспариваемые судебные постановления и определением того же судьи от 25 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 статьей 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены 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] категории «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Прокурором в заявлении указано, что право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] возникло у Демерчян Т.К. на основании свидетельства о праве собственности от 18 сентября 1993 г. № 1372.

Согласно договору купли-продажи земельного участка от 5 июля 2005 г. Демерчян Т.К. передала в собственность Айгумову З.О. за плату 3/4 доли земельного участка площадью 1275 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED].

Согласно договору купли-продажи земельного участка от 15 июля 2005 г. Демерчян Т.К. передала в собственность Камбур-Оглы Н.Р. за плату 1/4 доли земельного участка площадью 425 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] из состава земельного участка общей площадью 1700 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED].

Решением мирового судьи судебного участка № 99 Хостинского района г. Сочи от 28 декабря 2010 г. названные выше договоры купли-продажи долей земельного участка признаны действительными.

При принятии данного решения мировым судьёй установлен факт предоставления Демерчян Т.К. на праве собственности земельного участка общей площадью 1700 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], на основании свидетельства о праве собственности от 18 сентября 1993 г. № 1372.

Согласно договору купли-продажи земельного участка от 8 декабря 2011 г. Айгумов З.О. и Камбур-Оглы Н.Р. передали в собственность Киселёвой М.В. и Демерчану З.К. 3/4 и 1/4 доли соответственно в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1700 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

В соответствии с договором купли-продажи доли земельного участка от 3 мая 2012 г. Киселёва М.В. продала Урумьяну М.В. и Седакову В.Н. по 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1700 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]. Седаков В.Н. безвозмездно передал

Алтуховой В.В. 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1700 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], о чем свидетельствует договор дарения от 22 января 2015 г.

Соглашением от 24 мая 2016 г. собственники земельного участка Алтухова В.В., Киселёва М.В., Урумян М.В. и Демерчян З.К. решили прекратить право общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в связи с его разделом на четыре земельных участка с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

В соответствии с договором купли-продажи земельного участка от 14 апреля 2021 г. Киселёва М.В. продала Абелхаеровой А.К. земельный участок площадью 425 кв.м с кадастровым номером 23:49:0304005:2575, расположенный по адресу: г. Сочи, Хостинский район, Новороссийское шоссе.

Право собственности на земельные участки, в отношении которых возник спор, зарегистрированы за Урумяном М.В. 1 июня 2016 г., за Абелхаеровой А.К. – 12 мая 2021 г.

Обращаясь с заявлением о признании права собственности на земельные участки отсутствующим и признании права на них за Российской Федерацией, Сочинский межрайонный природоохранный прокурор представил акты натурного обследования земельных участков от 15 декабря 2021 г., из которых следует, что спорные земельные участки не огорожены, свободны от строений и лесопокрыты.

Прокурором также представлены заключения специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 г., из которых следует, что спорные земельные участки расположены в границах земель Мацестинского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 года, в пределах выдела 4 квартала 103, которое составляло территорию Сочинского национального парка.

Удовлетворяя заявление прокурора в части признания права собственности Урумяна М.В. и Абелхаеровой А.К. отсутствующим, суд указал, что данные земельные участки расположены в границах ранее учтённых земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк, при этом у администрации Центрального района г. Сочи как органа местного самоуправления отсутствовали полномочия по распоряжению ими. Решения об изъятии лесных земельных участков уполномоченными органами не принималось.

С учётом изложенного суд пришёл к выводу о том, что право собственности на спорные земельные участки у Урумяна М.В. и Абелхаеровой А.К. возникло незаконно.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с судебными постановлениями в обжалуемой части 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, 141<sup>2</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые подлежит регистрации.

В силу статьи 8<sup>1</sup> названного кодекса государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзац второй пункта 1).

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

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, 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 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации содержит основополагающие правила государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению независимо от того, что является объектом регистрации (права на недвижимое имущество, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и др.). Данная норма распространяется на регистрацию в различных реестрах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Едином государственном реестре юридических лиц и т.д.

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

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

Из 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, признаётся 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 Абелхаерова А.К. приобрела спорный земельный участок у лица, чье право было зарегистрировано в ЕГРН, на данные которого она вправе был полагаться, право Абелхаеровой А.К. также зарегистрировано в ЕГРН, вследствие чего при разрешении спора суд в силу приведённых выше норм материального права обязан был исходить из презумпции добросовестности ответчика как приобретателя и собственника земельного участка, пока не доказано обратное, при этом обязанность доказать обратное в данном случае должна быть возложена на прокурора.

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

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

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

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утверждённой Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утверждённым постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» (пункт 9 названного выше закона).

Удовлетворяя иск прокурора по настоящему делу, суд первой инстанции сослался на то, что спорные земельные участки относятся к землям Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка по данным лесоустройства 1997 года и находятся в федеральной собственности в составе ранее учтённого земельного участка особо охраняемой природной территории.

С этим согласился и суд апелляционной инстанции.

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 первой 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 отнесен к иной категории земель, принадлежность земельного участка к определенной категории земель определяется в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии таких сведений в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных частями 6 и 9 данной статьи. Эти правила применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 г.

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

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 образован из предоставленного в 1993 году Демерчян Т.К. земельного участка 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 Демерчян Т.К. спорный земельный участок находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

При этом судом допущены и существенные нарушения норм процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те 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 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что при оспаривании прокурором зарегистрированного права на недвижимое имущество обязанность доказать обстоятельства, опровергающие оспариваемое право, должна быть возложена на прокурора.

Зарегистрированное право презюмируется действительным, пока не доказано обратное.

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

При этом каких-либо иных объективных данных о принадлежности спорного земельного участка к лесным участкам или землям особо охраняемых территорий суд не 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 расположены спорные земельные участки, 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 спорных земельных участков, в план лесонасаждений 1997–1998 годов не влечёт возникновения у Сочинского национального парка прав на эти земельные участки и не прекращает прав владельца земельных участков.

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» не имеется, отказал в назначении по делу земельно-устроительной 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, а также суд апелляционной инстанции не создали условия для установления фактических обстоятельств дела с целью надлежащей проверки вопроса о наложении границ земельных участков.

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

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 спорными земельными участками 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 образован из изначально предоставленного Демерчян Т.К. в 1993 году в собственность земельного участка, 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.

Между тем от выяснения этих обстоятельств также зависит разрешение вопроса об исковой давности.

Так, в постановлении № 10/22 разъяснено, что течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права,

начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня её внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

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

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

Данные разъяснения судебными инстанциями по настоящему делу не учтены.

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

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

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

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

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

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

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.

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 судебных постановлений в обжалуемой части.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить принятые по делу судебные постановления в части признания права Абелхаеровой А.К. на земельный участок [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] отсутствующим и взыскании с неё судебных расходов и направить дело в этой части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Хостинского районного суда г. Сочи от 25 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 9 апреля 2024 г. отменить в части признания права Абелхаеровой А.К. на земельный участок [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] отсутствующим и взыскании с неё судебных расходов и в указанной части направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи