



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-182-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,

судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

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

по кассационной жалобе Певчука Дмитрия Николаевича на заочное решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 6 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителей Певчука Д.Н. – адвоката Абдуразакова Г.А., действующего по ордеру от 13 декабря 2024 г. № 566766, и Юркевич Ю.А., действующей по доверенности от 25 октября 2024 г. № 78AB5442699, поддержавших доводы кассационной жалобы, мнение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи в интересах Российской Федерации обратился в суд с иском, в котором с учетом уточнения требований в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации просил признать отсутствующим право собственности Певчука Д.Н. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 100 кв.м, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для садоводства, расположенный в [REDACTED], указав, что решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о погашении записи о праве собственности ответчика на названный земельный участок и для регистрации права собственности на него за Российской Федерацией.

В обоснование прокурор указал, что земельный участок расположен в границах ранее учтенных земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. Решение об изъятии земельного участка уполномоченными органами не принималось, оснований для возникновения прав на земельный участок у физических лиц не имелось.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея, ФГБУ «Сочинский национальный парк», администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, администрация Хостинского района г. Сочи, Данилов С.П., Доронина Т.Я.

Заочным решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 6 февраля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 сентября 2023 г., требования прокурора удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2024 г. судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Певчука Д.Н. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 5 ноября 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.

В 1997–1998 годах лесоустроительным предприятием «Воронежлеспроект», подведомственным Федеральному агентству лесного хозяйства, проведено лесоустройство Сочинского национального парка, в результате чего в отношении 15 участков лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определявшие границы Сочинского национального парка, сведения о которых впоследствии внесены в ЕГРН.

На основании плана лесоустройства Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка 18 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».

Согласно заключению специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г. земельный участок с кадастровым номером 23:49:0509002:2498 полностью располагается в пределах Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка.

Как следует из Единого государственного реестра недвижимости, 24 октября 2018 г. на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0509002:2498 зарегистрировано право собственности Певчука Д.Н.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован путем объединения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (далее – земельный участок № [REDACTED] и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (далее – земельный участок № [REDACTED]), права на которые возникли у ответчика на основании договоров купли-продажи от 6 июня 2016 г. Зарегистрированные объекты недвижимости на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] отсутствуют.

Право первоначального правообладателя земельного участка № [REDACTED] Дорониной Т.Я. возникло на основании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 15 мая 1993 г. № 3235, выданного на основании постановления администрации Хостинского района г. Сочи от 3 ноября 1992 г. № 695/1 «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ» в отношении земельного участка, расположенного в садовом товариществе «[REDACTED]».

Право первоначального правообладателя земельного участка № [REDACTED] Данилова С.П. возникло на основании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 15 мая 1993 г. № 3070, выданного на основании того же постановления администрации Хостинского района г. Сочи от 3 ноября 1992 г. № 695/1 в отношении земельного участка, расположенного в садовом товариществе «[REDACTED]».

Из текста постановления администрации Хостинского района г. Сочи от 3 ноября 1992 г. № 695/1 «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ» невозможно установить круг лиц, в отношении которых оно издано.

По информации Хостинского отдела г. Сочи Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения от 15 мая 1993 г. № [REDACTED] на хранении не числится; свидетельство о

праве пожизненного наследуемого владения от 15 мая 1993 г. № [REDACTED] на хранении отсутствует.

Согласно спискам членов садоводческого товарищества « [REDACTED] » по состоянию на 1992, 1993 и 2003 годы Доронина Т.Я. и Данилов С.П. членами товарищества не числились. Земельные участки № [REDACTED] и № [REDACTED] в границы садоводческого товарищества « [REDACTED] » не входили.

Из акта натурного обследования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] от 15 марта 2022 г., проведенного специалистом управления муниципального земельного контроля администрации г. Сочи, и фототаблицы к нему усматривается, что названный земельный участок не огорожен, свободен от строений, покрыт лесной растительностью, фактически не осваивается.

В ходе рассмотрения спора по существу ответчиком, возражавшим против удовлетворения иска, в материалы дела представлено заключение эксперта Лукьянова Е.Ю. от 29 января 2022 г. № 733, а также заявлено ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы.

Определением Хостинского районного суда г. Сочи от 24 августа 2022 г. по делу назначена судебная землеустроительная экспертиза, ее проведение поручено ООО «Русэксперт».

Согласно заключению эксперта ООО «Русэксперт» земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в границах земель населенных пунктов муниципального образования города-курорта Сочи и не пересекается с границами земель Сочинского национального парка.

В ходе рассмотрения дела ответчиком также заявлено о применении последствий пропуска прокурором срока исковой давности.

Суды первой и апелляционной инстанций, указав на принцип приоритета публичных интересов в делах, где земля и другие природные ресурсы должны защищаться государством как основа жизни и деятельности проживающих на соответствующей территории народов, установив, что материалами дела достоверно подтверждается первоначальность возникновения права собственности на спорный земельный участок за Российской Федерацией, фактическое владение Российской Федерацией спорным объектом недвижимости до настоящего времени, отсутствие волеизъявления собственника на отчуждение указанного объекта недвижимости и, как следствие, отсутствие оснований для его передачи в частную собственность и регистрации права

собственности Певчука Д.Н. на него, пришли к выводу о том, что требование прокурора, заявленное в интересах Российской Федерации об устранении всяких нарушений прав собственника, из чьего владения земельный участок не выбывал, то есть требование о признании права Певчука Д.Н. отсутствующим в порядке статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, является обоснованным.

При этом суд, давая оценку заключению судебной землеустроительной экспертизы, отметил, что выводы эксперта основаны на сведениях, содержащихся в свидетельствах о пожизненном наследуемом владении и имеющихся в них схемах расположения земельных участков, в связи с чем посчитал такое доказательство недостаточным для подтверждения позиции ответчика.

Отклоняя доводы о пропуске срока исковой давности, суды исходили из разъяснений, изложенных в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».

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

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

Статьей 9 Конституции Российской Федерации установлено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (часть 1).

Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (часть 2).

При этом в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (часть 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации).

В соответствии со статьями 130, 131, 141² Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые подлежит регистрации.

В силу статьи 8¹ названного кодекса государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзац второй пункта 1).

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

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

При возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные.

Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него (пункт 6).

В 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 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 Певчук Д.Н. приобрел спорный земельный участок у лиц, чье право было зарегистрировано в ЕГРН, на данные которого он вправе был полагаться, право Певчука Д.Н. также зарегистрировано в ЕГРН, вследствие чего при разрешении спора суд в силу приведенных выше норм материального права обязан был исходить из презумпции добросовестности ответчика как приобретателя и собственника земельного участка, пока не доказано обратное, при этом обязанность доказать обратное в данном случае должна быть возложена на прокурора.

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

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

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

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

назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» (пункт 9 названного выше закона).

В силу статьи 69 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей (часть 1).

Технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтенными объектами недвижимости (часть 4).

Удовлетворяя иск прокурора по настоящему делу, суд первой инстанции сослался на то, что спорный земельный участок относится к землям Мацестинского лесничества Сочинского национального парка, по данным лесоустройства 1997 года, и находится в федеральной собственности в составе ранее учтенного земельного участка особо охраняемой природной территории.

С этим согласился и суд апелляционной инстанции.

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

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

Ссылаясь на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», основанное на материалах лесоустройства 1997 года, суд первой инстанции не учел приведенные выше положения Гражданского кодекса Российской Федерации о презумпции достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также не применил специальные положения части 3 статьи 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», согласно которым, если в соответствии со сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта Российской Федерации, земельный участок относится к категории земель лесного фонда, а в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами на земельные участки этот земельный участок отнесен к иной категории земель, принадлежность земельного участка к определенной категории земель определяется в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии таких сведений в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных частями 6 и 9 данной статьи. Эти правила применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 г.

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

В силу пункта 1 части 6 статьи 14 названного выше федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ положения части 3 данной статьи не распространяются на земельные участки, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия религиозного назначения.

Между тем факт нахождения спорного земельного участка в границах особо охраняемой природной территории судом не установлен.

Из установленных судом обстоятельств следует, что спорный земельный участок образован из земельных участков, предоставленных в 1993 году на праве пожизненного наследуемого владения Данилову С.П. и Дорониной Т.Я.

Согласно преамбуле Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», вступившего в силу со дня его опубликования – 22 марта 1995 г., особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, объекты растительного и животного мира, естественные экологические системы, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

В силу пункта 2 статьи 2 этого закона с учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий различаются перечисленные в данном пункте категории указанных территорий, в том числе национальные парки (подпункт «б»).

Обстоятельств того, что на момент предоставления Данилову С.П. и Дорониной Т.Я. земельных участков, из которых образован спорный земельный участок, они находились в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

При этом судом допущены и существенные нарушения норм процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Из данной нормы процессуального права в совокупности с приведенными выше положениями статьи 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.

Каких-либо иных объективных данных о принадлежности спорного земельного участка к лесным участкам или землям особо охраняемых территорий суд не привел.

Напротив, согласно заключению судебной землеустроительной экспертизы от 12 декабря 2022 г. № 02-11-02/22 земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в границах населенных пунктов, пересечение земель Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка с границами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] отсутствует. Пересечение границ земельного участка с кадастровым номером 2 [REDACTED] с границами земель Сочинского национального парка по состоянию до образования Сочинского национального парка (1985 г.), а также с землями федеральной собственности также отсутствует, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не покрыт лесными насаждениями как минимум с 1979 г.

В соответствии с частью 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 названного кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

Согласно статье 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту. В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам (части 1, 2).

В нарушение приведенных норм процессуального права суд первой инстанции, опровергая выводы судебной экспертизы, каких-либо мотивов несогласия с заключением эксперта не привел и дополнительную либо повторную экспертизу не назначил.

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 учетом доводов и возражений сторон.

По настоящему делу прокурором заявлено требование о признании зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество отсутствующим.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу статьи 301 данного кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статьей 302 названного выше кодекса предусмотрено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли (пункт 1).

Согласно статье 304 этого же кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В пункте 52 постановления № 10/22 разъяснено, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого

имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Таким образом, требование о признании зарегистрированного права отсутствующим является исключительным способом защиты права и может быть заявлено только в интересах владеющего собственника против лица, не являющегося собственником и не владеющего спорным имуществом, за которым неосновательно зарегистрировано право на это недвижимое имущество.

В силу приведенных норм права суду в качестве обстоятельств, подлежащих доказыванию, следовало определить отсутствие у ответчика как права собственности, так и фактического владения спорным земельным участком исходя из презумпции наличия зарегистрированного права и владения собственником имуществом.

Между тем таких обстоятельств судом не установлено, вследствие чего выводы о применении положений статьи 304, а не статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации и о неприменении исковой давности к спорным правоотношениям нельзя признать законными.

Из установленных обстоятельств дела следует, что земельные участки, из которых образован спорный земельный участок, приобретены ответчиком по возмездным сделкам в 2016 году, право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке, в связи с чем обстоятельства владения этим земельным участком должны были быть поставлены на обсуждение сторон с предложением представить соответствующие доказательства, однако судом этого сделано не было.

Между тем 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.

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:

заочное решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 6 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий



Судьи

