



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-333-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Степанова Николая Александровича к администрации г. Сочи, управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о признании права собственности на земельный участок по кассационной жалобе Степанова Николая Александровича на решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 22 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 февраля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Степанова Н.А. Кузьмину А.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Степанов Н.А. обратился в суд с названным иском к ответчикам, указав, что ему было выдано свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения на испрашиваемый земельный участок, данный документ, удостоверяющий право на земельный участок, имеет равную юридическую силу с записями в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, однако регистрационным органом истцу отказано в регистрации права, что тот полагал неправильным.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 22 ноября 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 февраля 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 15 ноября 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

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

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что спор возник по поводу земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Постановлением главы Солохаульской сельской администрации от 12 мая 1992 г. № 1-а Степанову Н.А. выдано свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения на испрашиваемый земельный участок по адресу: [REDACTED]. 8-б.

Судом также установлено, что Единый государственный реестр недвижимости содержит сведения о ранее учтённом земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED] 8-а.

Обращаясь в суд с иском, Степанов Н.А. указывал, что земельный участок, сведения о котором содержатся в ЕГРН, и земельный участок, в отношении которого им получено свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения, являются одним и тем же земельным участком.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из отсутствия доказательств лишения ответчиками прав Степанова Н.А. в отношении земельного участка, по поводу которого возник спор, и расценил, что предъявление иска о признании за истцом права собственности на имущество, является ненадлежащим способом защиты права, которое истец полагает нарушенным.

Суд также указал, что в постановлении органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка отсутствует приложение, содержащее сведения о гражданах и закрепляемых за ними земельных участках, поэтому со стороны истца в нарушение положений ст. 56 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации не представлено доказательств предоставления ему земельного участка в соответствии с постановлением главы Солохаульской сельской администрации от 12 мая 1992 г. № 1-а, местонахождение книги выдачи свидетельств Солохаульской сельской администрации не известно, сведений о передаче книги на хранение либо о её уничтожении не имеется, что исключает возможность проверки факта выдачи истцу оригинала свидетельства.

Истцом, как указал суд, не представлено сведений о нахождении в администрации Солохаульского сельского округа второго экземпляра свидетельства о вещном праве Степанова Н.А. на спорный земельный участок на момент выдачи ему дубликата, что подтверждает факт отсутствия правоустанавливающих документов, подтверждающих право истца на спорный земельный участок.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным требованиям постановленные судебные акты не отвечают.

Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлен порядок переоформления прав на земельные участки.

В соответствии с п. 1 ст. 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.

В силу п. 9 ст. 3 названного нормативного акта государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. «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 Закона о государственной регистрации 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, 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 землёй», 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».

С учётом приведённых норм права в момент выдачи свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения № 4601 (22 марта 1993 г.) ст. 7, 18, 20, 30, 31 Земельного кодекса РСФСР, которыми регулировалось предоставление гражданам земельных участков в пожизненное наследуемое

владение, были действующими нормами законодательства, в связи с чем право пожизненного наследуемого владения земельным участком сохранилось за истцом и в настоящее время является действующим.

В соответствии с п. 9¹ ст. 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) предусмотрено, что, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на указанном праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В рамках настоящего дела обращение Степанова Н.А. в суд за признанием права собственности при наличии документов о предоставлении земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения вызвано отказом органов государственной регистрации в регистрации права.

Решением управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 11 февраля 2020 г. № 23/20-30459 Степанову Н.А. отказано во включении в ЕГРН сведений о ранее учтённом земельном участке, в соответствии с п. 3 ч. 8 ст. 69 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При таких обстоятельствах выводы суда о ненадлежащем способе защиты права, избранным истцом, противоречат нормам материального права и обстоятельства гражданского дела, так как при инициативе зарегистрировать своё право собственности истец имеет препятствия, которые не устранимы в порядке оспаривания действий государственного органа.

В обоснование заявленных требований о принадлежности ему земельного участка Степанов Н.А. представил дубликат свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, из содержания которого следует, что свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком выдано на основании постановления главы Солохаульской сельской администрации от 12 мая 1992 г. № 1-а, по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] 8-б.

В ответах администрации Солохаульского сельского округа от 3 октября 2022 г. № 646/01/13-01-15, архивного отдела Лазаревского внутригородского районного отдела г. Сочи от 5 сентября 2022 г. № С-791

указано, что документов о закреплении земельного участка за Степановым Н.А. на хранении указанных органов не имеется.

При этом архивная копия выписки из похозяйственной книги администрации Солохаульского сельского округа от 20 января 2022 г. № 2 содержит сведения о том, что Степанову Н.А. на основании постановления главы Солохаульской сельской администрации от 12 мая 1992 г. предоставлен земельный участок по адресу: [REDACTED]
[REDACTED]. 8-а.

В ответе архивного отдела Лазаревского внутригородского района г. Сочи указано, что приложение к постановлению главы Солохаульской сельской администрации от 12 мая 1992 г. № 1-а «О закреплении за гражданами в пожизненное наследуемое владение земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства» на постоянное хранение не поступало, в связи с чем предоставить архивную выписку на имя Степанова Н.А. не представляется возможным.

Местонахождение книги выдачи свидетельств Солохаульской сельской администрации неизвестно, сведений о передаче книги на хранение либо о её уничтожении не имеется.

Принимая решение об отказе в иске, суды пришли к выводу о том, что истцом не предоставлено доказательств принадлежности ему права на земельный участок по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]. 8-б.

Пояснения истца о том, что предоставленный ему в 1992 году земельный участок тождественен тому, сведения о пожизненном наследуемом владении которым содержатся в ЕГРН, судами проверены и оценены не были.

Не указаны судом и мотивы сомнений в достоверности сведений в представленной выписке из списка владельцев земельных участков, обозначенной в качестве приложения к постановлению главы Солохаульской сельской администрации от 12 мая 1992 г. № 1-а.

Земельный участок с момента предоставления постоянно находился в пользовании Степанова Н.А., права которого никем, в том числе со стороны органов местного самоуправления на протяжении 30 лет не оспаривались, требований об изъятии участка к нему в установленном порядке не предъявлялось.

Судами не принято во внимание и то, что отсутствие свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения и иных сведений о предоставлении земельного участка в органах, осуществляющих в установленном порядке хранение, комплектование, учёт архивных

документов и архивных фондов, всех сведений относительно выданных ранее правоудостоверяющих документов, вызвано действиями должностных лиц органов местного самоуправления и исполнительной власти, однако негативные последствия данных действий были возложены на истца, который не имеет отношения к хранению архивных документов.

Кроме того, дубликат свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком содержит сведения о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком по адресу:

8-б.

В выписке из ЕГРН отражены сведения о пожизненном наследуемом владении истца земельным участком по адресу:

8-а.

Между тем, идентификация земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в отношении которого истцом заявлено требование о признании права собственности, не произведена.

Выводов о том, что земельный участок по адресу:

[REDACTED] 8-б, является или не является одним и тем же с участком, расположенным по адресу:

[REDACTED] 8-а, постановленные акты не содержат, судами данное обстоятельство изначально не было определено как существенное и проверено, экспертных исследований относительно идентификации названного объекта не произведено.

Как предусмотрено ч. 1 ст. 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.

Согласно ст. 67 этого же кодекса на суд возложена обязанность оценить доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

При этом суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

В нарушение приведённых норм права суд первой инстанции, разрешая настоящий спор, не поставил на обсуждение сторон вопрос о назначении соответствующей судебной экспертизы, тем самым не создал необходимых условий для установления фактических обстоятельств дела.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 22 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 февраля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи