



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-207-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску заместителя прокурора Краснодарского края – прокурора г. Сочи к Пономарчук Зинаиде Егоровне о признании права собственности на земельный участок отсутствующим и по встречному иску Пономарчук Зинаиды Егоровны к федеральному государственному бюджетному учреждению «Сочинский национальный парк», Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея о признании добросовестным приобретателем

по кассационной жалобе Пономарчук Зинаиды Егоровны на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 октября 2023 г. и определение судебной

коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Пономарчук З.Е. – Благополучного Д.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи обратился в суд с иском к Пономарчук З.Е. о признании отсутствующим права собственности на земельный участок ■ с кадастровым номером (далее – КН) ■ площадью 880 кв.м категории «земли населенных пунктов» и с видом разрешенного использования «для садоводства», расположенный по адресу: ■ ■ район, садоводческое товарищество «■», с указанием, что решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН, ЕГРП) сведений о погашении записи о праве собственности ответчика на названный земельный участок и снятии его с кадастрового учета.

Пономарчук З.Е. против иска возражала, в том числе просила применить исковую давность, и предъявила встречный иск к федеральному государственному бюджетному учреждению «Сочинский национальный парк», Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея о признании добросовестным приобретателем данного земельного участка.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 мая 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 октября 2023 г., первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано.

Суд признал отсутствующим право собственности Пономарчук З.Е. на указанный земельный участок, а также снял этот участок с государственного кадастрового учета.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2024 г. данные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене названных выше судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 1 ноября 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации поступили письменные пояснения по делу.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, а также в пояснениях Минприроды России, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене.

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.

Судом установлено, что 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.

Распоряжением Совета Министров РСФСР от 5 февраля 1988 г. № 123-р земли Сочинского государственного природного национального парка площадью 244,34 га и др. изъяты в пользу Сочинского горисполкома для последующего выделения предприятиям и организациям под коллективное садоводство (с правом вырубki леса).

В 1997–1998 годах лесоустроительным предприятием «Воронежлеспроект», подведомственным Федеральному агентству лесного хозяйства, проведено лесоустройство Сочинского национального парка, в результате чего в отношении 15 участковых лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определявшие границы Сочинского национального парка, которые впоследствии поставлены на государственный кадастровый учет.

18 октября 2005 г. на основании плана лесоустройства Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка на государственный кадастровый учет поставлен земельный участок с КН [REDACTED] категории «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Как следует из ЕГРН, 30 июля 2019 г. на земельный участок с КН [REDACTED] зарегистрировано право собственности Пономарчук З.Е. на основании договора купли-продажи с ООО «СпецПетроСервис» от 11 июля 2019 г.

Право первоначального правообладателя земельного участка [REDACTED] Д [REDACTED]. зарегистрировано 30 ноября 2007 г. на основании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 15 мая 1993 г. № 3233, 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 садоводческом товариществе « [REDACTED] »).

27 марта 2008 г. право собственности на земельный участок зарегистрировано за Б [REDACTED]. на основании договора купли-продажи с Д [REDACTED].

20 апреля 2009 г. зарегистрировано право собственности З [REDACTED]. на земельный участок на основании договора купли-продажи с Е [REDACTED].

20 февраля 2016 г. на земельный участок зарегистрировано право собственности П [REDACTED]. по договору купли-продажи с З [REDACTED]

06 сентября 2018 г. право собственности на земельный участок зарегистрировано за ООО «СпецПетроСервис» на основании договора купли-продажи с Певчуком Д.Н.

В обоснование иска прокурор ссылался на то, что по заключению специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г. спорный земельный участок с КН [REDACTED], по данным лесоустройства 1997 года, частично (595 кв.м) располагается в пределах выдела 1 квартала 96 Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка.

Прокурором также представлен акт натурного обследования земельного участка с КН [REDACTED] от 22 декабря 2021 г., проведенного начальником отдела земельного контроля по Хостинскому району управления муниципального земельного контроля администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, с фототаблицей к нему, из которого усматривается, что названный земельный участок не огорожен, свободен от строений, покрыт лесной растительностью.

Ответчиком, возражавшей против удовлетворения иска, представлено заключение Рязанского филиала ФГБУ «Рослесинфорг» от 25 января 2023 г., согласно которому пересечение границ земельного участка Сочинского национального парка, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25 июня 2013 г. № 534 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 19 июня 2017 г. № 729), с границами земельного участка с КН [REDACTED] отсутствует, а также заявлено ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы.

Определением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 июня 2022 г. по делу назначена судебная землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено АНО «Сочинский Судебно-Экспертный Криминалистический Центр».

Согласно заключению судебной экспертизы от 28 октября 2022 г. границы и площадь земельного участка с КН [REDACTED] соответствуют правоустанавливающим документам, наложение границ указанного земельного участка на границы земельного участка Сочинского национального парка отсутствует. Земельный участок с КН [REDACTED] сформирован и находится в границах населенного пункта муниципального образования город-курорт Сочи. Пересечение границ земель Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка по материалам лесоустройства 1997 года с границами спорного земельного участка отсутствует.

Удовлетворяя первоначальные иски и отказывая в удовлетворении встречного иска, суд первой инстанции сослался на незаконность возникновения права собственности ответчика на спорный земельный участок, который, по мнению суда, не выбывал из владения Российской Федерации.

При этом суд заключение судебной землеустроительной экспертизы не принял в качестве допустимого доказательства, указав, что оно опровергается заключением специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Самсонова С.Д.

Отклоняя доводы о пропуске срока исковой давности, суд сослался на то, что участок находится во владении Российской Федерации, а следовательно, прокурором заявлены требования об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, к которым исковая давность в силу статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяется.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и 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.

По настоящему делу иск прокурора обоснован тем, что спорный земельный участок образован из земель Сочинского национального парка, против чего ответчик возражала.

Для разрешения этого вопроса судом была назначена и проведена землеустроительная экспертиза, выводы которой опровергали доводы прокурора.

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 данного кодекса, однако несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

Отклоняя выводы судебной экспертизы, суд сослался только на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», то есть противопоставил заключению судебной экспертизы заключение заинтересованного в исходе дела учреждения, не приведя никаких других мотивов.

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 (часть 1).

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 (часть 2).

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

Более того, суд признал заключение судебной экспертизы недопустимым доказательством, не указав, в чем эта недопустимость выражается.

Кроме того, по настоящему делу прокурором заявлено, а судом удовлетворено требование о признании зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество отсутствующим.

Предъявление иска о признании права отсутствующим послужило основанием для отказа суда в удовлетворении заявления ответчика о применении исковой давности.

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 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 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.

В обоснование отсутствия владения ответчиком спорным земельным участком прокурор ссылался на акт обследования от 22 декабря 2021 г., согласно которому участок не огорожен, свободен от строений, покрыт лесной растительностью.

Между тем из заключения судебной экспертизы следует, что при ее проведении также осматривался этот участок, при этом установлено, что границы земельного участка закреплены забором, состоящим из сетки-рабицы на металлических столбах, по всему периметру, на участке имеется навес, высажены деревья и овощные саженцы.

Однако этим обстоятельствам суд никакой оценки не дал и никаких выводов не сделал, 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.

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 судом не учтены, доводам о владении ответчиком спорным участком судом оценки, как указано выше, не дано.

Рассматривая дело по иску прокурора в интересах Российской Федерации, суд также не учел следующее.

В соответствии со статьей 38 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сторонами в гражданском судопроизводстве являются истец и ответчик (часть 1).

Лицо, в интересах которого дело начато по заявлению лиц, обращающихся в суд за защитой прав, свобод и законных интересов других лиц, извещается судом о возникшем процессе и участвует в нем в качестве истца (часть 2).

Частью 1 статьи 45 данного кодекса предусмотрено, что 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.

Таким образом, прокурор, обращаясь в суд в защиту кого-либо из перечисленных выше лиц, стороной и истцом по делу не является.

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 предъявил имущественный иск 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 истца в спорных материально-правовых отношениях, как он определен статьей 38 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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 Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи