



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-362-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 Москаленко Ю.П.,  
судей Горохова Б.А. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску заместителя прокурора Краснодарского края – прокурора города Сочи, действующего в интересах Российской Федерации, к Сарбаеву Юрию Николаевичу о признании отсутствующим права собственности на земельный участок, снятии земельного участка с государственного кадастрового учета

по кассационной жалобе представителя Сарбаева Юрия Николаевича – Кислицы Марии Ивановны на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения 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 обратился в суд в интересах Российской Федерации с иском к Сарбаеву Ю.Н. о признании отсутствующим права собственности ответчика, зарегистрированного 11 января 2019 г. в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 720 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для садоводства», расположенный по адресу: [REDACTED] район, садовое товарищество «[REDACTED]», уч. [REDACTED], о снятии данного земельного участка с государственного кадастрового учета, также прокурор просил указать, что решение суда является основанием для внесения в ЕГРН сведений о прекращении права собственности ответчика на спорный земельный участок и снятия земельного участка с государственного кадастрового учета. Заявленные требования прокурор мотивировал тем, что по результатам проверки, проведенной прокуратурой г. Сочи, установлено, что земельный участок незаконно оформлен в собственность граждан, образован в границах ранее учтенных земель, находящихся в федеральной собственности, свободен от строений и фактически не освоен, таким образом, из владения Российской Федерации не выбыл.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 июля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 ноября 2022 г., иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 9 марта 2023 г. решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 июля 2022 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 ноября 2022 г. оставлены без изменения.

Определением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 июня 2023 г. удовлетворено заявление Сарбаева Ю.Н. о пересмотре решения Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 июля 2022 г. по вновь открывшимся обстоятельствам, названное решение суда отменено.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 октября 2023 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г. из мотивировочной части решения Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 октября 2023 г. исключены выводы о недопустимости доказательств: заключения специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г. и акта натурального обследования земельного участка от 29 сентября 2021 г., решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 октября 2023 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2024 г. решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представитель Сарбаева Ю.Н. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 26 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР 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 учет.

На основании плана лесоустройства Кудепстинского участкового лесничества Сочинского национального парка 16 сентября 2005 г. на государственный кадастровый учет со статусом «ранее учтенный» поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] категории «земли особо охраняемых территорий и объектов», что следует из письма Территориального отдела № 14 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю от 17 сентября 2021 г.

Постановлением администрации Хостинского района г. Сочи от 16 декабря 1993 г. «О регистрации уставов садоводческих товариществ и переоформлении прав на землю садоводческих земельных участков» предусмотрено переоформление в пожизненное наследуемое владение садовых участков, в том числе садоводческого товарищества «[REDACTED]», а также выдача каждому садоводу государственного акта на право пожизненного наследуемого владения садовым земельным участком.

22 декабря 1993 г. Ефремову И.С. было выдано свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок площадью 720 кв. м, расположенный в садоводческом товариществе «[REDACTED]» [REDACTED] края.

Право собственности Ефремова И.С. на указанный земельный участок в садоводческом товариществе «[REDACTED]» с кадастровым номером [REDACTED] было зарегистрировано 23 июня 2008 г.

На основании договора купли-продажи от 18 апреля 2011 г. право собственности на указанный земельный участок перешло к Ладыженской В.С., а затем на основании договора купли-продажи от 28 декабря 2018 г. – к Сарбаеву Ю.Н.

11 января 2019 г. право собственности Сарбаева Ю.Н. на земельный участок было зарегистрировано в ЕГРН.

Согласно заключению специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] частично располагается в пределах выдела 8 квартала 79 Кудепстинского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 года и составляет территорию Сочинского национального парка.

Из акта натурального обследования земельного участка от 25 мая 2022 г., составленного специалистом управления муниципального земельного контроля администрации г. Сочи, следует, что земельный участок не огорожен, свободен от строений, не осваивается, покрыт лесной растительностью.

Разрешая спор и удовлетворяя требование о признании права собственности Сарбаева Ю.Н. на земельный участок отсутствующим, суд первой инстанции исходил из того, что права собственности на спорный земельный участок Сарбаев Ю.Н. не приобрел, поскольку первоначальный собственник земельного участка Ефремов И.С. в списках садоводческого товарищества «[REDACTED]» по состоянию на 1993 год не числился, в схеме садоводческого товарищества земельный участок № [REDACTED] не значился, а выданное Ефремову И.С. свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком от 22 декабря 1993 г. согласно информации Хостинского отдела Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 27 декабря 2021 г. на его хранении не числится. При этом суд первой инстанции указал на то, что спорный земельный участок, расположенный в границах федеральных земель, из владения Российской Федерации не выбыл, однако критически отнесся к представленным в материалы дела заключению специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г. и акту натурального обследования земельного участка от 25 мая 2022 г.

Соглашаясь с выводами суда первой инстанции об удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции вместе с тем исключил из решения суда выводы о недопустимости доказательств: заключения специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г. и акта натурального обследования земельного участка от 29 сентября 2021 г., указав на соответствие данных доказательств требованиям закона.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм материального и

процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

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, 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, 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 пункте 3 постановления 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

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 (далее – ЕГРП), 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 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).

Вместе с тем государственная регистрация права не исключает того, что правовые основания для внесения соответствующих сведений о праве будут впоследствии признаны судом ненадлежащими, а право отсутствующим.

Из приведенных 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.

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 Сарбаев Ю.Н. приобрел земельный участок у лица, чье право было зарегистрировано в ЕГРН, право Сарбаева Ю.Н. также зарегистрировано в ЕГРН, вследствие чего при разрешении спора суд должен был учесть закрепленную приведенными нормами материального права презумпцию добросовестности ответчика как приобретателя и собственника земельного участка, при этом обязанность доказать обратное в данном случае должна быть возложена на прокурора

Кроме того, делая вывод, что материалы дела не содержат доказательств, подтверждающих законность предоставления земельных участков первоначальному правообладателю, суд не учел, что если отсутствие свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения и иных сведений о предоставлении земельного участка в органах, осуществляющих в установленном порядке хранение, комплектование, учет архивных документов и архивных фондов, вызвано фактом утери администрацией Хостинского района г. Сочи Краснодарского края всех сведений относительно выданных ранее правоудостоверяющих документов, то негативные последствия данных действий не могут быть возложены на лицо, которое не имеет отношения к хранению архивных документов.

Однако суд без исследования указанных обстоятельств возложил на Сарбаева Ю.Н. негативные последствия отсутствия в архивных документах сведений о выдаче свидетельств о праве пожизненного наследуемого владения в виде лишения его права собственности на спорный земельный участок.

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 ЕГРП.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП 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 статьи 3).

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 ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН 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 ЕГРН 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 требования прокурора по настоящему делу, суд сослался на то, что спорный земельный участок по данным лесоустройства 1997 года относится к землям Кудепстинского лесничества Сочинского национального парка и находится в федеральной собственности в составе ранее учтенного земельного участка особо охраняемой природной территории.

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».

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

Ссылаясь на справку специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», основанную на материалах лесоустройства 1997 года, суд 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 ЕГРН, 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 ЕГРН, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии таких сведений в ЕГРН,

за исключением случаев, предусмотренных частями 6 и 9 настоящей статьи. Правила настоящей части применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 г.

В нарушение указанной нормы закона суд определил принадлежность земельного участка по данным лесоустройства вопреки сведениям ЕГРН и правоустанавливающего документа.

В силу пункта 1 части 6 статьи 14 названного 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.

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 земельного участка Ефремову И.С. он находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

Оценка действий ответчика и его правопродшественников по приобретению спорного земельного участка в свою собственность, в том числе и на предмет соответствия требованиям закона о добросовестном осуществлении участником гражданских правоотношений своих прав и обязанностей судом не дана.

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 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.

Делая вывод о нахождении принадлежащего Сарбаеву Ю.Н. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на землях федеральной собственности, суд каких-либо объективных данных о принадлежности спорного земельного участка к лесным участкам или землям особо охраняемых территорий суд не привел, а суд апелляционной инстанции, в свою очередь, сослался только на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», являющегося сотрудником лица, участвующего в деле.

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.

Согласно 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.

Для решения вопроса о том, действительно ли спорный земельный участок находится в границах Сочинского национального парка, требуются специальные познания в области землеустроительных работ.

Возражая против требований прокурора, ответчик при рассмотрении дела судом первой инстанции заявил ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы, в удовлетворении которого в нарушение требований процессуального закона судом было отказано без приведения мотивов и без ссылки на законы, которыми суд руководствовался.

Помимо прочего, согласно выводам, изложенным в заключении специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», в границах земельного участка Кудепстинского лесничества находится только часть принадлежащего ответчику земельного участка, однако истцом заявлено

требование о признании отсутствующим права Сарбаева Ю.Н. на весь земельный участок.

Данное обстоятельство также не получило оценки суда.

Вместе с тем суд не должен действовать произвольно, а обязан проверять и учитывать всю совокупность обстоятельств конкретного дела.

В нарушение положений гражданского процессуального закона о доказательствах и доказывании, об оценке доказательств при разрешении настоящего гражданского дела судом не было создано условий для установления фактических обстоятельств дела, имеющих значение для правильного разрешения спора.

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 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.

При этом требование о признании зарегистрированного права отсутствующим обеспечивает достоверность, непротиворечивость содержащихся в ЕГРН публичных сведений о существовании, принадлежности и правовом режиме объектов недвижимости (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 2109-О, от 28 января 2016 г. № 140-О, от 7 июля 2016 г. № 1421-О и др.).

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.

При этом от установления таких обстоятельств зависела возможность выводов о применении положений статьи 304, а не статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, предполагающих в том числе оценку судом действий ответчика при приобретении (предоставлении) земельного участка (права на него) в соответствии с требованиями к добросовестному приобретателю согласно пункту 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также разрешение вопроса об исковой давности, о применении последствий пропуска которого было заявлено ответчиком.

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).

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.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход

дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Сарбаева Ю.Н., в связи с чем решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2024 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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 Краснодарского края от 25 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2024 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Хостинский районный суд г. Сочи Краснодарского края.

Председательствующий

Судьи