



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-376-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 февраля 2025 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, действующего в интересах Российской Федерации, к Посевиной Светлане Александровне о признании права собственности на земельные участки отсутствующим

по кассационной жалобе Посевиной Светланы Александровны на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 4 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения Посевиной С.А. и ее представителя адвоката Губарева В.В., действующего по доверенности от 5 октября 2022 г. № 72АА2399016, 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 к Посевиной С.А. о признании отсутствующим права собственности на земельные участки категории земель: земли населенных пунктов, вида разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], расположенные по адресу: [REDACTED], а также просил снять с государственного кадастрового учета указанные земельные участки и указать, что решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее также – ЕГРН) сведений о прекращении зарегистрированных прав на спорные земельные участки.

В обоснование требований указано, что данные земельные участки образованы в границах ранее учтенных земель федеральной собственности, а именно в границах Кудепстинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. Решение об изъятии земельных участков уполномоченными органами не принималось. При таких обстоятельствах отсутствовали основания для возникновения у ответчика права собственности на указанные выше земельные участки.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 4 мая 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г., требования прокурора удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 9 января 2025 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 участковых лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определявшие границы Сочинского национального парка, сведения о которых впоследствии внесены в ЕГРН.

На основании плана лесоустройства Кудепстинского участкового лесничества Сочинского национального парка 14 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».

Из материалов дела следует, что Посевина С.А. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенных по адресу: [REDACTED], [REDACTED], образованных в результате раздела исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Сведения о переходе права собственности на земельные участки к Посевиной С.А. внесены в ЕГРН 9 февраля 2021 г.

Первоначальным собственником исходного земельного участка являлся Авидян О.А., который поставил его на государственный учет в 1993 г. на основании постановления главы администрации Кудепстинского сельского округа Адлерского района г. Сочи от 26 января 1993 г. № 15 «О закреплении земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства» и в 2009 г. уточнил его границы.

В дальнейшем земельный участок был разделен на несколько земельных участков, один из которых с кадастровым номером [REDACTED] был отчужден Гладышеву-Лядову И.А. и по договору купли-продажи от 28 января 2021 г. продан ответчику, а земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] отчуждены Салихову И.Г. и по договору купли-продажи от 28 января 2021 г. приобретены ответчиком.

Обращаясь с заявлением о признании права собственности на земельные участки отсутствующими, прокурор представил акты натурного обследования земельных участков от 20 сентября 2021 г., от 9 декабря 2021 г. и от 31 мая 2022 г., из которых следует, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] частично огорожены и свободны от строений, при этом первый покрыт лесной растительностью, второй нет, а земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не огорожен, лесопокрыт и свободен от строений.

Кроме того, прокурор представил заключения специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 г., из которых следует, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED] частично расположены в границах земель Кудепстинского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 г., в пределах выдела 11 квартала 57 данного участкового лесничества.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции представителем Посевиной С.А. заявлено ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы, в удовлетворении которого судом было отказано.

Удовлетворяя заявление прокурора о признании права собственности ответчика на земельные участки отсутствующим, суды первой и апелляционной инстанций, ссылаясь на заключения специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, указали, что данные участки частично расположены в границах ранее учтенных земель федеральной собственности в составе земель Кудепстинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк, при этом решений об изъятии земельных участков уполномоченными органами не принималось.

Судом также указано, что в кадастровом деле по межеванию исходного земельного участка отсутствуют доказательства согласования его границ с территориальным органом Росимущества.

С учетом изложенного суды пришли к выводу о том, что право собственности у Посевиной С.А. на спорные земельные участки возникло незаконно.

Кроме того, судом первой инстанции отказано в применении исковой давности с указанием на то, что прокурором заявлены требования об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения.

С такими 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 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 также – 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 Посевина С.А. приобрела спорные земельные участки у лиц, чье право было зарегистрировано в ЕГРН, на данные которого она вправе была полагаться, право Посевиной С.А. 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 земельных участков, 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 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 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 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», признаются юридически действительными, 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 ЕРГН 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 спорные земельные участки относятся к землям Кудепстинского лесничества Сочинского национального парка по данным лесоустройства 1997 года и находятся 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 спорных земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED] судом не установлено.

Ссылаясь на заключения специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, основанные 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 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 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 земельных участков по данным лесоустройства вопреки сведениям в ЕГРН и в правоустанавливающих документах.

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 спорных земельных участков в границах особо охраняемой природной территории судом не установлен.

Из установленных судом обстоятельств следует, что исходный земельный участок, из которого образованы спорные земельные участки, был предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения Авидяну О.А. в 1993 году.

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 Авидяну О.А. он находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

При этом судом допущены и существенные нарушения норм процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те 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.

В подтверждение доводов о наложении земельных участков ответчика на земли федеральной собственности, входящие в Сочинский национальный парк, прокурором представлены заключения специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, в которых содержатся выводы о частичном наложении земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED] на территорию Кудепстинского участкового лесничества.

Возражая против требований прокурора, ответчик заявлял ходатайства о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы, представив суду заключения специалиста, опровергающие факт наложения границ спорных участков на земли федеральной собственности.

Отказывая в удовлетворении ходатайства о назначении экспертизы и удовлетворяя требования прокурора, суд пришел к выводу о том, что имеющиеся в деле доказательства являются достаточными для рассмотрения дела по существу.

При этом суд сослался на то, что заключения специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации являются надлежащими доказательствами по делу и подтверждают факт наложения границ земельных участков.

Таким образом, суды необоснованно отдали предпочтение доказательствам, представленным прокурором в обоснование заявления, и не дали при этом надлежащей оценки в совокупности всем доказательствам, в том числе представленным ответчиком, чем нарушили положения статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Однако судами не учтено, что заключения специалиста, полученные по результатам внесудебной экспертизы, не являются экспертными заключениями по смыслу статей 55 и 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Такие заключения могут быть признаны судом письменными доказательствами, которые подлежат оценке в совокупности с другими доказательствами.

В нарушение положений статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не создал условий для установления фактических обстоятельств дела и необоснованно отклонил ходатайство ответчика о назначении по делу землеустроительной судебной экспертизы с целью надлежащей проверки вопроса о наложении границ земельных участков.

Помимо прочего, согласно выводам, изложенным в заключениях специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, в границах земельного участка Кудепстинского лесничества находится только часть принадлежащих ответчику земельных участков, однако истцом заявлено требование о признании отсутствующим права Посевиной С.А. на все спорные земельные участки.

Как следует из постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П «По делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Н.И. Гришиной, Н.З. Гулордавы и других» (далее – постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П), возможна ситуация, когда земельный участок, требование о признании зарегистрированного права на который отсутствующим заявлено, находится в границах особо охраняемой природной территории федерального значения лишь частично. В том случае, если остальная (находящаяся за пределами этих границ) его часть в силу действующего регулирования (например, в силу предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) не может использоваться в соответствии с установленным видом его разрешенного использования, это лишает практического смысла ее сохранение на праве собственности или ином вещном праве за гражданином.

Если же остальная часть земельного участка в силу действующего правового регулирования может использоваться в соответствии с установленным видом его разрешенного использования, то по смыслу статей 2, 18, 35 (части 1 и 2), 36 (часть 2) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации не может исключаться принятие судом решения, позволяющего сохранить за гражданином, при наличии соответствующего волеизъявления последнего, право на эту его часть. В указанном случае заявленное в защиту интересов Российской Федерации требование о признании отсутствующим зарегистрированного за гражданином или отраженного в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права на такой земельный участок подлежит удовлетворению по основанию принадлежности участка к особо охраняемой природной территории федерального значения только в отношении той его части, которая находится в границах особо охраняемой природной территории, при учете судом фактических обстоятельств и положений земельного законодательства и законодательства о государственной регистрации недвижимости.

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.

Согласно статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Ответчик ссылалась на добросовестность при заключении сделки, наличие государственной регистрации прав собственности предыдущих собственников, фактическое владение спорными земельными участками по назначению, в том числе возведения строений на них, однако от установления данных обстоятельств суд уклонился.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 28 января 2025 г. № 3-П подход, состоящий в том, что заявленное в защиту интересов Российской Федерации требование о признании отсутствующим зарегистрированного за гражданином или отраженного в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права на земельный участок, предоставленный для личных нужд, частично или полностью находящийся в границах особо охраняемой природной территории федерального значения либо на землях лесного фонда, рассматривается по правилам статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, не лишен некоторых оснований. Для ответчика-гражданина удовлетворение такого иска, какова бы ни была его отраслевая квалификация, является лишением его права на имущество в виде земельного участка, который он, опираясь в том числе на сведения в ЕГРН, считал своим. Поскольку в силу статей 2 и 18 Конституции Российской Федерации приоритетом в отношениях с органами публичной власти обладает гражданин, именно характер воздействия рассматриваемого правового инструмента на его права и законные интересы должен определять те правила, на основании которых разрешается соответствующее требование, поданное в защиту интересов публично-правового образования.

С этой точки зрения и ввиду отсутствия специального правового регулирования такого рода исков, как иски о признании зарегистрированного права отсутствующим, а также поскольку в подобных спорах ответчик имеет подлежащий защите интерес и законные ожидания, сопоставимые с интересом и ожиданиями добросовестного приобретателя по смыслу статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, при рассмотрении требования о признании отсутствующим зарегистрированного за гражданином права на земельный участок, предоставленный для личных нужд, частично или полностью находящийся в границах особо охраняемой природной территории федерального значения либо на землях лесного фонда, условия наступления неблагоприятных последствий для ответчика должны определяться с учетом положений статьи 302 данного кодекса. Использование же без учета этого обстоятельства его статьи 304, не предназначенной для решения вопроса о принадлежности имущества и в этом смысле предоставляющей ответчику меньший объем правовых гарантий, создает существенные риски нарушения –

вопреки статьям 2 и 18 Конституции Российской Федерации – предусмотренных ее статьями 35 и 36 прав граждан.

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

При этом судом установлено, что право собственности на спорные земельные участки к ответчику перешло в порядке возмездных сделок, а первоначальному собственнику земельный участок был предоставлен на основании постановления государственного органа.

В таком случае суду необходимо было выяснить обстоятельства его приобретения, дать оценку добросовестности ответчика, а также поставить на обсуждение вопрос об обстоятельствах владения спорным объектом ответчиком, о наличии ограждений, строений на нем и пр., установить вид разрешенного использования, фактическое наложение границ земельного участка на границы территории, которая исключена из оборота, а также выяснить, когда истцу стало известно о нарушенном праве.

От установления данных обстоятельств зависело, какие нормы права необходимо было применять к данным правоотношениям, а также применение каких последствий влечет удовлетворение иска.

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.

От выяснения этих обстоятельств также зависит разрешение вопроса об исковой давности.

Так, в постановлении № 10/22 разъяснено, что течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня 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).

Из постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П следует, что спор о принадлежности имущества – даже если он облечен в форму спора о признании права на земельный участок отсутствующим – не может быть произвольно и необоснованно изъят из-под действия института исковой давности.

При этом первое по времени из указанных обстоятельств – появление на земельном участке видимых признаков его освоения правообладателем, либо отображение в кадастре недвижимости конкретных сведений о расположении участка, либо правовой спор, из содержания которого уполномоченному органу (организации) должно было стать очевидным, что в ЕГРН внесено право гражданина на земельный участок, либо отмена органом публичной власти правового акта, которым земельный участок был предоставлен, – должно рассматриваться в качестве дня, с которого начинается течение срока исковой давности, если судом из обстоятельств конкретного дела не будет установлено, что истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права раньше.

Таким образом, если установлено, что гражданин при приобретении (предоставлении) земельного участка (права на него) действовал добросовестно или что истек срок исковой давности, исчисляемый с учетом выраженных в данном постановлении правовых позиций (и при этом не доказано совершения им умышленных противоправных действий при приобретении участка), удовлетворение, как это следует из данного постановления, требования о признании отсутствующим зарегистрированного за гражданином или отраженного в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права на предоставленный для личных нужд участок в связи с его нахождением в настоящее время или в момент его предоставления в границах особо охраняемой природной территории федерального значения должно сопровождаться одновременным возложением судом на органы публичной власти обязанности в установленный судом срок предоставить гражданину земельный участок аналогичной площади, имеющий вид разрешенного использования, предполагающий удовлетворение личных нужд, а при объективном отсутствии такой возможности иным образом компенсировать прекращение прав гражданина на участок, а также компенсировать стоимость законно созданных

на участке объектов. Соответствующая обязанность возлагается на органы публичной власти, изначально предоставившие участок (их правопреемников), в том числе с учетом части 10 статьи 85 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» она может быть возложена на соответствующие органы местного самоуправления и на органы государственной власти.

Данные правовые позиции 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.

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 Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 4 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

