



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-403-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 января 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Киселёва А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Сочи к Лаврентьевой Галине Лазаревне об истребовании имущества из чужого незаконного владения по кассационной жалобе Лаврентьевой Галины Лазаревны на решение Центрального районного суда г. Сочи от 25 декабря 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Лаврентьевой Г.Л. – Кадейкина В.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Сочи обратилась в суд с названным иском к Лаврентьевой Г.Л., указав, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 17 400 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – размещение и эксплуатация зданий и сооружений, расположенный по адресу:

и (площадью 11 500 кв.м и 17 400 кв.м), расположенные по адресу: .

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 3 июля 2013 г. указанные решение и апелляционное определение отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела Сокольская Л.И. уточнила иски требования, настаивала только на признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером , поскольку собственником земельного участка с кадастровым номером к этому времени являлся Терзиян П.А.

По договору купли-продажи от 23 июля 2014 г. Лаврентьева Г.Л. приобрела у Терзияна П.А. спорный земельный участок с расположенными на нём строениями.

Право собственности ответчика на данный земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке 12 августа 2014 г.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок с кадастровым номером , зарегистрированный на праве собственности за ответчиком, выбыл из владения истца помимо его воли, на основании отменённого впоследствии судебного акта – апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 ноября 2012 г.

Судом также указано, что истцом срок исковой давности по заявленному требованию не пропущен.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

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.

На основании пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно статье 200 данного кодекса, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса

Российской Федерации срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Из приведённых норм права и акта их разъяснения следует, что при применении исковой давности обстоятельством, имеющим значение для дела, является не только то, когда истец, по его утверждению, узнал о нарушенном праве, но и когда он в силу объективных обстоятельств должен был узнать об этом.

Как установлено судом, администрация г. Сочи являлась ответчиком по иску Сокольской Л.И. о признании права собственности на спорный земельный участок, в связи с чем администрации г. Сочи было известно об отмене судебного акта, которым за Сокольской Л.И. признано право собственности на данный земельный участок.

Право собственности ответчика по настоящему делу на земельный участок с кадастровым номером ██████████ зарегистрировано в установленном порядке 12 августа 2014 г.

В суд с исковым заявлением администрация муниципального образования город-курорт Сочи обратилась в июле 2023 года.

При таких обстоятельствах суду надлежало дать оценку тому, когда администрация муниципального образования город-курорт Сочи должна была узнать об обстоятельствах, с которыми она связывает нарушение своего права.

Не учтено судом и следующее.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 1 статьи 35 данного кодекса при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объёме, что и прежний их собственник.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил только из факта отмены решения суда, которым за Сокольской Л.И. было признано право собственности на спорный земельный участок.

Между тем обстоятельства возникновения и перехода права собственности на расположенные на этом земельном участке объекты капитального строительства, а соответственно, и перехода (возникновения) права на использование земельного участка и права на его приобретение в собственность, судом не исследовались, в связи с чем решение об истребовании земельного

участка без разрешения вопроса о праве на этот земельный участок нельзя признать законным.

Данным обстоятельствам, имеющим существенное значение для разрешения спора, судом первой инстанции, равно как и судом апелляционной инстанции, оценка не дана, а довод суда кассационной инстанции о недоказанности того, что весь земельный участок площадью 17 400 кв.м занят объектами недвижимости, нельзя признать обоснованным, поскольку обстоятельства, связанные с площадью строений, расположенных на спорном земельном участке и принадлежащих на праве собственности ответчику, судами первой и апелляционной инстанций не исследовались, а в силу части 3 статьи 390 данного кодекса кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом первой инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые судами апелляционной и кассационной инстанций устранены не были, вследствие чего обжалуемые судебные постановления подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Центрального районного суда г. Сочи от 25 декабря 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 июля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи