



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КГ24-19-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сакского межрайонного прокурора Республики Крым в интересах неопределённого круга лиц и Республики Крым к Лучак Ирине Александровне и Абдулвелиеву Решату Надировичу о признании недействительным государственного акта о праве собственности на земельный участок, об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, возложении обязанности привести земельный участок в первоначальное состояние путём демонтажа нежилого здания, прекращении права собственности на объект недвижимости

по кассационной жалобе Лучак Ирины Александровны на решение Сакского районного суда Республики Крым от 3 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 16 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сакский межрайонный прокурор Республики Крым обратился в суд с указанными выше требованиями, ссылаясь на то, что распоряжением от 22 марта 2010 г. Сакская районная государственная администрация Автономной Республики Крым передала Абдулвелиеву Р.Н. бесплатно в собственность для индивидуального дачного строительства земельный участок 2 площадью 0,07 га, расположенный на расстоянии 101 метр от уреза воды Черного моря и находящийся на территории Лесновского сельского Совета Сакского района, чем превысила предоставленные ей законом полномочия, поскольку Земельный кодекс Украины не допускал передачу земельных участков водного фонда в пределах прибрежных защитных полос в частную собственность.

Указанное выше распоряжение местной администрации постановлением Окружного административного суда Автономной Республики Крым от 26 мая 2011 г., вступившим в законную силу 25 октября 2011 г., признано противоправным и отменено.

Вместе с тем, на основании данного распоряжения Абдулвелиеву Р.Н. были выданы государственные акты, на основании которых он зарегистрировал право собственности на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] площадью 0,06 га и 0,01 га, образованные из указанного выше земельного участка, и впоследствии продал их по договорам купли-продажи от 2 ноября 2012 г. Лучак И.А., по заявлению которой произведено объединение указанных земельных участков и образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 0,07 га. На данном земельном участке Лучак И.А. возведено нежилое здание (дачным дом), зарегистрированное в установленном законом порядке.

Ответчик Лучак И.А. просила в иске отказать, в том числе в связи с пропуском срока исковой давности.

Решением Сакского районного суда Республики Крым от 3 апреля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 16 ноября 2023 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 10 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, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что распоряжением Сакской районной государственной администрации в Автономной Республике Крым от 1 февраля 2010 года № 184-р «О выдаче разрешения на составление проекта землеустройства по отводу бесплатно в собственность земельных участков гражданам Украины для индивидуального дачного строительства на территории Лесновского сельского Совета Сакского района» Абдулвелиеву Р.Н. дано разрешение на составление проекта землеустройства по отводу бесплатно в собственность для дачного строительства земельного участка (индивидуальный участок № 15), площадью 0,07 га открытых земель без растительного покрова или с незначительным растительным покровом, расположенного на расстоянии 800 метров юго-восточнее железнодорожной станции «Прибрежное», на расстоянии 450 метров северо-западнее границы г. Саки и на расстоянии 101 метр от уреза воды Черного моря, из земель запаса, за границами населённых пунктов на территории Лесновского сельского Совета Сакского района.

Распоряжением той же администрации от 22 марта 2010 года № 469-р утверждён проект землеустройства по отводу бесплатно в собственность 15 гражданам Украины, в том числе Абдулвелиеву Р.Н., земельных участков общей площадью 1,0458 га открытых земель без растительного покрова или с незначительным растительным покровом, расположенных на расстоянии 800 метров юго-восточнее железнодорожной станции «Прибрежное», на расстоянии 450 метров северо-западнее границы г. Саки и на расстоянии 101 метр от уреза воды Черного моря, из земель запаса, за границами населённых пунктов на территории Лесновского сельского Совета Сакского района.

Абдулвелиеву Р.Н. передан бесплатно в собственность для индивидуального дачного строительства земельный участок № [REDACTED] площадью 0,07 га с кадастровым номером [REDACTED].

На основании указанного выше распоряжения Абдулвелиеву Р.Н. выданы государственные акты № [REDACTED] и № [REDACTED] о праве собственности на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] площадью 0,06 га и 0,01 га с целевым назначением для индивидуального дачного строительства, расположенные на территории Лесновского сельского Совета Сакского района, за границами населённого пункта, зарегистрированные 28 сентября 2012 г. в Книге записей регистрации государственных актов на право собственности на землю и право постоянного

пользования землей, договоров аренды земли под номерами [REDACTED] и [REDACTED].

2 ноября 2012 г. между Евлашкиным М.И., действующим от имени Абдулвелиева Р.Н., и Лучак И.А. заключены договоры купли-продажи данных земельных участков, которые по заявлению Лучак И.А. были объединены и образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 0,07 га. Лучак И.А. выдан государственный акт [REDACTED] № [REDACTED] на право собственности на указанный участок с целевым назначением для индивидуального дачного строительства, расположенный на территории Лесновского сельского Совета Сакского района, за границами населённого пункта, зарегистрированный 30 ноября 2012 г. в Книге записей регистрации государственных актов на право собственности на землю и право постоянного пользования землей, договоров аренды земли под номером [REDACTED].

Спорный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учёт с присвоением ему кадастрового номера [REDACTED] (ранее присвоенный государственный учётный номер [REDACTED]), правообладателем указана Лучак И.А.

Согласно данным государственного кадастрового учёта в пределах спорного земельного участка размещён объект капитального строительства, который 22 мая 2015 г. поставлен на государственный кадастровый учёт как нежилое здание (дачный дом), площадью 1 486,6 кв.м, расположенное по адресу:

[REDACTED], с присвоением ему кадастрового номера [REDACTED].

Основанием для постановки на кадастровый учёт и регистрации права собственности Лучак И.А. на нежилое здание послужила декларация о готовности объекта к эксплуатации № [REDACTED], зарегистрированная 19 июня 2014 г. в Архитектурно-строительной инспекции Республики Крым.

Также судами установлено, что постановлением Окружного административного суда Автономной Республики Крым от 26 мая 2011 г., вступившим в законную силу 25 октября 2011 г., административный иск ООО «Альфа-Крым 2000» к Сакской районной государственной администрации в Автономной Республики Крым удовлетворён, признано противоправным и отменено распоряжение Сакской районной государственной администрации в Автономной Республики Крым от 22 марта 2010 г. № 469-р.

По настоящему делу суд первой инстанции, ссылаясь на положения статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал на то, что спорный земельный участок передан Абдулвелиеву Р.Н. местной администрацией, к компетенции которой решение этого вопроса не относилось, т.е. спорное имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. При этом спорный земельный участок относился к землям водного фонда, а Земельный кодекс Украины не предусматривал возможность передачи земельных участков водного фонда в пределах прибрежных защитных полос из государственной собственности в частную собственность.

По мнению суда, незаконное, безвозмездное выбытие из государственной собственности спорного земельного участка в частную собственность

Абдулвелиева Р.Н., а в последующем Лучак И.А., повлекло нарушение интересов государства в лице Республики Крым.

Посчитав владение Лучак И.А. спорным земельным участком неправомерным, суд пришёл к выводу о том, что возведённый на этом участке объект недвижимости является самовольной постройкой, подлежащей демонтажу с прекращением на неё права собственности Лучак И.А.

Суд отказал в применении срока исковой давности, сославшись на положения пункта 1 статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации о нераспространении исковой давности на требования о защите личных неимущественных прав и других нематериальных благ.

С такими выводами 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.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьёй 200 этого кодекса.

Пунктом 2 статьи 199 данного кодекса предусмотрено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В силу пункта 1 статьи 200 названного 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 пунктах 4 и 5 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.

По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации при обращении в суд органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций или граждан с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц в случаях, когда такое право им предоставлено законом (часть 1 статьи 45 и часть 1 статьи 46 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 52 и части 1 и 2 статьи 53, статья 53¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), начало течения срока исковой давности определяется исходя из того, когда о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим

ответчиком по иску о защите этого права, узнало или должно было узнать лицо, в интересах которого подано такое заявление.

Как установлено судом, земельные участки, в результате объединения которых образован спорный земельный участок, предоставлены Абдулвелиеву Р.Н. районной государственной администрацией в 2010 году, его право собственности зарегистрировано в 2012 году, в этом же году совершены сделки купли-продажи этих участков с Лучак И.А., право собственности которой зарегистрировано в этом же году в установленном порядке, в том числе на объединённый земельный участок, на котором она возвела строение и поставила его на кадастровый учёт, то есть владела и пользовалась участком открыто.

Иск прокурора об истребовании этого имущества заявлен только 13 июля 2022 г.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, целью установления сроков исковой давности и сроков давности привлечения к ответственности является как обеспечение эффективности реализации публичных функций, так и сохранение необходимой стабильности соответствующих правовых отношений; в основе установления сроков исковой давности и сроков давности привлечения к ответственности лежит положение о том, что никто не может быть поставлен под угрозу возможного обременения на неопределённый или слишком длительный срок; наличие сроков, в течение которых для лица во взаимоотношениях с государством могут наступать неблагоприятные последствия, представляет собой необходимое условие применения этих последствий (постановления от 20 июля 1999 г. № 12-П, от 27 апреля 2001 г. № 7-П, от 24 июня 2009 г. № 11-П, Определение от 3 ноября 2006 г. № 445-О).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, интересы защиты права собственности и стабильности гражданского оборота определяют не только установление судебного контроля за обоснованностью имущественных притязаний одних лиц к другим, но и введение в правовое регулирование норм, которые позволяют одной из сторон блокировать судебное разрешение имущественного спора по существу, если другая сторона обратилась за защитой своих прав спустя значительное время после того, как ей стало известно о том, что её права оказались нарушенными. В гражданском законодательстве – это предназначение норм об исковой давности, под которой Гражданский кодекс Российской Федерации понимает срок для защиты права по иску лица, чье право нарушено (статья 195). Согласно данному кодексу общий срок исковой давности составляет три года (статья 196); нормы об исковой давности распространяются на всех участников гражданских правоотношений, включая Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, к которым применяются нормы, определяющие участие юридических лиц в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов (пункт 2 статьи 124).

Согласно статье 208 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность не распространяется на:

требования о защите личных неимущественных прав и других нематериальных благ, кроме случаев, предусмотренных законом;

требования вкладчиков к банку о выдаче вкладов;

требования о возмещении вреда, причинённого жизни или здоровью гражданина. Однако требования, предъявленные по истечении трёх лет с момента возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за три года, предшествовавшие предъявлению иска, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 6 марта 2006 г. № 35-ФЗ «О противодействии терроризму»;

требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304);

другие требования в случаях, установленных законом.

Между тем прокурор просил суд истребовать земельный участок из чужого незаконного владения на основании статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующих имущественные правоотношения по защите права собственности и других вещных прав.

Статьёй 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав отнесены вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, включая безналичные денежные средства, в том числе цифровые рубли, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права, результаты работ и оказание услуг, охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность), нематериальные блага.

Согласно статье 130 этого же кодекса земельные участки относятся к недвижимым вещам и являются недвижимым имуществом.

Из статьи 150 названного кодекса следует, что к нематериальным благам относятся жизнь и здоровье, достоинство личности, личная неприкосновенность, честь и доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, неприкосновенность жилища, личная и семейная тайна, свобода передвижения, свобода выбора места пребывания и жительства, имя гражданина, авторство, иные нематериальные блага, которые принадлежат гражданину.

В постановлении от 31 октября 2024 г. № 49-П применительно к антикоррупционным искам прокуроров Конституционный Суд Российской Федерации исключил возможность применения абзаца второго статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации к требованиям об обращении конкретного имущества, находящегося у частного лица, в доход Российской Федерации, поскольку эти требования не имеют отношения к защите личных неимущественных прав и нематериальных благ как они определены в статье 150 названного кодекса (абзац третий пункта 5.2).

Применение исковой давности к требованиям в отношении земельных участков, заявленным в интересах публично-правовых образований, как при истребовании из чужого незаконного владения так и при признании права отсутствующим, Конституционный Суд Российской Федерации подтвердил в

постановлении 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, в том числе в отношении земельных участков, относящихся к особо охраняемым природным территориям, установив, однако, в отличие от законодателя, и только в отношении таких территорий, иные последствия истечения срока исковой давности – удовлетворение иска с предоставлением гражданину компенсации в виде земельного участка аналогичной площади, имеющего вид разрешённого использования, предполагающий удовлетворение личных нужд, а при объективном отсутствии такой возможности – иной компенсации прекращения прав на земельный участок, а также компенсации стоимости законно созданных на земельном участке объектов.

Аналогичные последствия в соответствии с названным постановлением Конституционного Суда Российской Федерации влечёт признание того, что ответчик при приобретении (предоставлении) земельного участка действовал добросовестно.

С учётом изложенного выводы судебных инстанций по настоящему делу о неприменении исковой давности к спорным правоотношениям в любом случае являются неправильными.

Что же касается определения особо охраняемых природных территорий, то в соответствии с названным выше постановлением Конституционного Суда Российской Федерации необходимо, чтобы в момент предоставления земельного участка территория, из которой он был выделен, хотя бы нормативно и не была определена как относящаяся к особо охраняемым природным территориям федерального значения в силу отсутствия системного обозначения таковых, фактически таковой являлась, а также чтобы статус этой территории с момента предоставления земельного участка трансформировался в статус особо охраняемой природной территории федерального значения по действующему правовому регулированию (абзац десятый пункта 4 постановления от 28 января 2025 г.).

Таким образом, ссылка судов на положения Земельного кодекса Украины, действовавшего на момент предоставления спорного земельного участка в собственность Абдулвелиеву Р.Н., как не допускающие передачу земельного участка в частную собственность, является недостаточной.

Кроме того, в соответствии со статьёй 12 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие гражданское состояние, образование, право собственности, право пользования, право на получение пенсий, пособий, компенсаций и иных видов социальных выплат, право на получение медицинской помощи, а также таможенные и разрешительные

документы (лицензии, кроме лицензий на осуществление банковских операций и лицензий (разрешений) на осуществление деятельности некредитных финансовых организаций), выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя, если иное не предусмотрено статьей 12² данного федерального конституционного закона, а также если иное не вытекает из самих документов или существа отношения.

Из установленных судами обстоятельств следует, что на момент принятия Республики Крым в Российскую Федерацию собственником спорного земельного участка являлась Лучак И.А. Несмотря на удовлетворение судом административного иска частного юридического лица об отмене распоряжения Сакской районной государственной администрации в Автономной Республики Крым от 22 марта 2010 г. № 469-р, земельный участок в собственность государства Украина возвращён не был, право собственности Лучак И.А. каким-либо образом прекращено не было, земельный участок у неё истребован не был, сделка купли-продажи между ней и Абдулвелиевым Р.Н. недействительной не признавалась.

Как указано в названном выше постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П в случае отмены незаконного правового акта о предоставлении земельного участка первоначальному правообладателю, в том числе органом публичной власти, его принявшим, отменивший этот акт орган не должен ограничиваться его отменой, но с учётом требований статей 15 (часть 2) и 18 Конституции Российской Федерации обязан принять меры к тому, чтобы возникшее на основе этого акта право, которое к моменту отмены акта могло перейти и к другому правообладателю, было прекращено у того лица, за которым право на участок зарегистрировано в настоящее время. Причём в силу указанных конституционных положений, а также исходя из принципа единства публичной власти данная обязанность актуальна и в случае, если отмена акта связана с принадлежностью участка другому уровню публичной власти. Бездействие принявшего ошибочный акт органа в таких обстоятельствах может повлечь неблагоприятные последствия для приобретателей земельного участка (права на него), а потому течение срока исковой давности по требованию о признании зарегистрированного права отсутствующим должно начинаться именно со дня отмены такого акта (абзац четырнадцатый пункта 6.3).

Таким образом по настоящему делу судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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

определила:

решение Сакского районного суда Республики Крым от 3 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 16 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи