



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-396-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 марта 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 Аршакяну Рудольфу Карленовичу о признании права собственности на земельный участок отсутствующим и признании права собственности Российской Федерации на земельный участок, по встречному иску Аршакяна Рудольфа Карленовича к Российской Федерации в лице межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея о признании права собственности на земельный участок отсутствующим

по кассационной жалобе Аршакяна Рудольфа Карленовича на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 28 октября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Аршакяна Р.К. Павлова В.В. и третьего лица Логинова Г.П., 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 Вартановой Л.С. о признании отсутствующим права собственности ответчика, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) 5 апреля 2021 г., на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: [REDACTED] район, в соответствии с проектом планировки МКР «[REDACTED]», на [REDACTED], квартал 2-35, участок № [REDACTED], а также о признании права собственности Российской Федерации на данный земельный участок, указав, что решение суда является основанием для внесения в ЕГРН сведений об аннулировании записи о праве ответчика на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

В обоснование требований указано, что данный земельный участок образован в границах ранее учтенных земель федеральной собственности, а именно в границах Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. Решение об изъятии земельного участка уполномоченными органами не принималось.

При таких обстоятельствах основания для возникновения у первоначального правообладателя права собственности на земельный участок и, соответственно, на совершение сделок по распоряжению этим участком отсутствовали, в связи с чем оснований для возникновения права собственности на данный участок у ответчика также не имелось.

В ходе рассмотрения дела судом принято к производству встречное исковое заявление Вартановой Л.С. к Российской Федерации в лице межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея о признании права собственности на земельный участок отсутствующим, мотивированное законностью предоставления спорного участка первоначальному правообладателю и отсутствием оснований для признания права собственности Российской Федерации на данный участок.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 28 октября 2022 г. первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано.

Определением судьи Краснодарского краевого суда от 15 августа 2023 г. по делу произведена замена ответчика по первоначальному иску и истца по встречному иску Вартановой Л.С. в порядке процессуального правопреемства на ее наследника Аршакяна Р.К.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 октября 2023 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г. названные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Аршакяна Р.К. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 6 ноября 2024 г. Аршакяну Р.К. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением от 4 февраля 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 участков лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определившие границы Сочинского национального парка, сведения о которых впоследствии внесены в ЕГРН.

На основании плана лесоустройства Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка 18 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 Вартанова Л.С. являлась собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: [REDACTED] район, в соответствии с проектом планировки МКР «[REDACTED]», на [REDACTED], квартал 2-35, участок № [REDACTED], что подтверждается сведениями ЕГРН.

Основанием для постановки данного земельного участка на государственный кадастровый учет послужило постановление главы администрации Хостинского района г. Сочи от 13 октября 1993 г. № 1357/7, которым Логинову Г.П. был предоставлен в пожизненное наследуемое владение приусадебный земельный участок № [REDACTED] в квартале 2-35 площадью 470 кв. м с проектом планировки МКР «[REDACTED]» на [REDACTED] для строительства индивидуального жилого дома. По акту отвода от 14 октября 1993 г. указанный земельный участок был отведен в натуре.

30 августа 2007 г. зарегистрировано право собственности Логинова Г.П. на данный земельный участок и выдано свидетельство о праве собственности.

В соответствии с договором купли-продажи недвижимого имущества от 2 апреля 2021 г. земельный участок был продан Вартановой Л.С., право собственности которой было зарегистрировано 5 апреля 2021 г.

Обращаясь с настоящим иском, прокурор представил акт натурного обследования земельного участка от 6 октября 2021 г., из которого следует, что спорный земельный участок не огорожен, свободен от строений, лесопокрыт.

Кроме того, прокурор представил заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 г., из которого следует, что спорный земельный участок полностью расположен в границах земель Мацестинского участкового лесничества в пределах выделов 11, 12, 13 квартала 72 указанного участкового лесничества, которое составляло территорию Сочинского национального парка.

Ответчиком заявлено ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы, которое судом первой инстанции признано преждевременным.

Удовлетворяя требования прокурора, суд первой инстанции указал, что спорный земельный участок расположен в границах ранее учтенных земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк, при этом у администрации как органа местного самоуправления отсутствовали полномочия по распоряжению им. Также судом указано, что в кадастровом деле по межеванию спорного земельного участка отсутствуют доказательства согласования его границ с территориальным органом Росимущества.

С учетом изложенного суд первой инстанции пришел к выводу о том, что право собственности у первоначального собственника на земельный участок возникло незаконно, в связи с чем права на данный участок не могли перейти к Вартановой Л.С.

При этом суд, установив незаконность формирования спорного земельного участка в отсутствие волеизъявления их собственника в лице Российской Федерации, отказал в удовлетворении встречного иска.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции согласился и отказал Аршакяну Р.К. в удовлетворении ходатайства о назначении по делу землеустроительной экспертизы.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился 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 – 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 Вартанова Л.С. (правопредшественник Аршакяна Р.К.) приобрела спорный земельный участок у лица, чье право было зарегистрировано в ЕГРН, на данные которого она вправе была полагаться, право Вартановой Л.С. 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 земельного участка, пока не доказано обратное, при этом обязанность доказать обратное в данном случае должна была 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 Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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 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 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 иск прокурора по настоящему делу, суд первой инстанции сослался на то, что спорный земельный участок относится к землям Мацестинского лесничества Сочинского национального парка по данным лесоустройства 1997 года и находится 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 спорного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] судом не установлено.

Ссылаясь на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, основанное 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 земельного участка 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 спорного земельного участка в границах особо охраняемой природной территории судом не установлен.

Из установленных судом обстоятельств следует, что данный земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения Логинову Г.П. 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 спорного земельного участка Логинову Г.П. этот участок 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 земельного участка ответчика на земли федеральной собственности, входящие в Сочинский национальный парк, прокурором представлено заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, в котором содержится вывод о полном наложении границ участка с кадастровым номером [REDACTED] на территорию Мацестинского участкового лесничества.

Возражая против требований прокурора, ответчик заявляла ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы, которое признано судом первой инстанции преждевременным.

Суд апелляционной инстанции, указав, что оснований не доверять заключению специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации не имеется, в назначении по делу землеустроительной судебной экспертизы отказал.

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 заключение специалиста, полученное по результатам внесудебной экспертизы, не является экспертным заключением по смыслу статей 55 и 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Такое заключение может быть признано судом письменным

доказательством, которое подлежит 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 экспертизы с целью надлежащей проверки вопроса о наложении границ земельного участка на земли федеральной собственности.

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 и признании права собственности Российской Федерации.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу статьи 301 данного кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статьей 302 названного выше кодекса предусмотрено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли (пункт 1).

Согласно статье 304 этого же кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В пункте 52 постановления № 10/22 разъяснено, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Таким образом, требование о признании зарегистрированного права отсутствующим является исключительным способом защиты права и может быть заявлено только в интересах владеющего собственника против лица, не являющегося собственником и не владеющего спорным имуществом, за которым неосновательно зарегистрировано право на это недвижимое имущество.

В силу приведенных норм права суду в качестве обстоятельств, подлежащих доказыванию, следовало определить отсутствие у ответчика как права собственности, так и фактического владения спорным земельным участком исходя из презумпции наличия зарегистрированного права и владения собственником имуществом.

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.

Из установленных обстоятельств дела следует, что спорный земельный участок приобретен Вартановой Л.С. по возмездной сделке в 2021 году, право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке, в связи с чем обстоятельства владения этим земельным участком должны были быть поставлены на обсуждение сторон с предложением представить соответствующие доказательства, однако судом этого сделано не было.

Однако от выяснения этих обстоятельств 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 «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» 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 Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 28 октября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по

гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

