



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-263-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 Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи гражданское дело по иску садоводческого некоммерческого товарищества «Мичуринец-2» к Лазаренко Михаилу Александровичу о признании права собственности отсутствующим и аннулировании сведений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество

по кассационной жалобе Лазаренко Михаила Александровича на решение Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 22 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 апреля 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя СНТ «Мичуринец-2» Мартолога В.С., действующего по доверенности от 28 января 2025 г., возражавшего против удовлетворения жалобы,

установила:

садоводческое некоммерческое товарищество «Мичуринец-2» (далее – СНТ «Мичуринец-2») обратилось в суд с иском к Лазаренко М.А. о признании отсутствующим права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5 020 кв. м и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5 760 кв. м, расположенные по адресу: [REDACTED], а также об аннулировании в ЕГРН сведений об этих земельных участках.

Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 22 июня 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 декабря 2023 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 апреля 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Лазаренко М.А. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. 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, объяснения относительно кассационной жалобы, 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что СНТ «Мичуринец-2» создано рабочими «Спецстрой-12» г. Новороссийска, устав зарегистрирован 25 января 1993 г.

Решением Новороссийского городского Совета народных депутатов Краснодарского края от 9 марта 1988 г. № 76 земельные участки общей площадью 540 га изъяты, в том числе у совхоза «Новороссийский», из этих земель выделено 28 га «Спецстрой-12» для организации коллективного садоводства и огородничества.

Согласно Государственному акту на право пользования землёй от 2 августа 1991 г. А1 № 627391 Новороссийского городского Совета народных депутатов (далее – Госакт А1 № [REDACTED]) и на основании решения Новороссийского горисполкома от 27 февраля 1991 г. из указанных выше земель управлению строительства «Спецстрой-12» (далее – УС «Спецстрой-12») г. Новороссийска выделен земельный участок площадью 2,4 га по адресу: [REDACTED], в районе радиостанции.

Земли, выделенные СНТ «Мичуринец-2» (УС «Спецстрой-12»), согласно постановлению главы администрации г. Новороссийска от 22 декабря 1993 г. разделены на 9 отдельно расположенных земельных участков, из которых 7 были поставлены на кадастровый учёт и имели кадастровые паспорта, тогда как земельные участки № 1 и 2 на кадастровый учёт поставлены не были.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 6 мая 2009 г. по делу № А32-5173/2009-39/110 на Управление Росреестра по Краснодарскому краю возложена обязанность осуществить кадастровый учёт земельного участка № 1, общей площадью 10 853 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], район радиостанции, и предоставить СНТ «Мичуринец-2» указанные сведения в виде кадастрового паспорта. В материалы арбитражного дела представлено землеустроительное дело в отношении спорного земельного участка № 1 общей площадью 10 853 кв. м, согласно которому границы и площадь земельного участка установлены, участок поставлен на государственный кадастровый учёт как ранее учтённый.

Право собственности Лазаренко М.А. на земельные участки с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 5 020 кв. м и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 5 760 кв. м возникло на основании договора дарения от 8 августа 2011 г., заключенного с Макаренко А.И.

Основанием приобретения Макаренко А.И. права на указанные земельные участки является решение мирового судьи судебного участка № 76 г. Новороссийска от 3 сентября 2007 г. о включении имущества в наследственную массу после смерти Ткаченко Е.Ф., умершей 15 октября 1995 г.

Судом установлено, что согласно приказу по совхозу «Новороссийский» от 28 мая 1992 г. работнице совхоза Ткаченко Е.Ф. (наследодатель Макаренко А.И.) был выделен земельный пай в районе Тоннельских гор.

В соответствии с извещением, опубликованным в газете «Новороссийский рабочий» от 30 мая 2008 г., Макаренко А.И. выделялся земельный участок мерой 1,35 га в районе Тоннельских гор.

По результатам проведённой по делу судебной экспертизы установлено, что фактические границы (приняты как условные) земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] обозначены металлическими кольями, закреплёнными на местности. Фактические границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на местности обозначены частично металлическими кольями, вбитыми в грунт, частично металлическим забором и забором из шлакоблоков. Эксперт указал на отсутствие возможности определить соответствие местоположения фактических границ указанных земельных участков местоположению границ этих участков по сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ при их первоначальном образовании.

Согласно сведениям из ЕГРН земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] образованы из исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Экспертом отмечено, что в материалах гражданского дела и в дополнительно предоставленных судом документах отсутствуют сведения о местоположении и конфигурации границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (исходный земельный участок по отношению к земельным участкам с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED]), что исключает возможность определить соответствие фактического местоположения земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] местоположению границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Из выводов дополнительной судебной экспертизы следует, что при нанесении координат поворотных (характерных) точек границ земельного участка СНТ «Мичуринец-2», участок № [REDACTED], согласно каталогу координат точек окружной границы земельного участка СНТ «Мичуринец-2», участок № [REDACTED], расположенного в землеустроительном деле по установлению границ СНТ «Мичуринец-2» [REDACTED], СНТ «Мичуринец-2», район радиостанции, 2008 г., на кадастровую основу (на схему исполнительного чертежа № 1) выявлено пересечение (наложение) границ

земельного участка СНТ «Мичуринец-2» (участок № 1) с границами по сведениям ЕГРН земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (наложение площадью 5013 кв. м), а также с границами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (наложение площадью 766 кв. м).

Удовлетворяя искивые требования, судебные инстанции, руководствуясь статьями 25, 26, 36, 60 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 196, 200, 204 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенным в пункте 52 постановления 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», установили неправомерность постановки на кадастровый учёт земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], в результате чего были нарушены права СНТ «Мичуринец-2», и удовлетворили требования, указав при этом, что иск заявлен в пределах установленного законом срока исковой давности.

Судом апелляционной инстанции дополнительно отмечено, что признание за Макаренко А.И. (правопредшественник Лазаренко М.А.) права общей долевой собственности на земельный пай осуществлялось без привязки к местности, в связи с чем координаты спорных земельных участков не устанавливались и были оформлены за счёт земель истца.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами нижестоящих судов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В случае, если спор возник в связи с наложением границ земельных участков, в том числе, границы которых не установлены в соответствии с требованиями законодательства, он не может быть разрешён в рамках требования о признании права отсутствующим.

Надлежащим способом защиты права в данном случае может быть иск об установлении границ.

В пункте 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2019), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 г., разъяснено, что при разрешении межевого спора суд устанавливает фактическую и (или) юридическую границу смежных земельных участков, принимая во внимание, в том числе, сведения о

местоположении границ таких участков и их согласовании на момент образования спорных участков.

Установление судом границ земельного участка позволяет провести его окончательную индивидуализацию и поставить его на соответствующий государственный учёт, создаёт определённую в отношении по использованию заинтересованными лицами смежных земельных участков.

При наличии межевого спора иск о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на земельный участок является ненадлежащим способом защиты права.

Как установлено судами, решением исполнительного комитета Новороссийского городского Совета народных депутатов Краснодарского края от 27 февраля 1991 г. № 61-1 утверждена схема размещения земель.

На основании [REDACTED] 627391 УС «Спецстрой-12» в г. [REDACTED] в районе радиостанции [REDACTED] для организации садоводческого товарищества предоставлен земельный участок площадью 1,7 га в бессрочное и бесплатное пользование.

Согласно пунктам 1 и 3 решения от 27 февраля 1991 г. земельный участок, переданный в постоянное пользование УС «Спецстрой-12», был изъят из землепользования совхоза «Новороссийский», с утверждением плана внешних границ земельного участка, составленного на основе геодезических материалов отвода земельного участка в натуре.

В плане землепользования определены границы смежных землепользователей, в том числе с землями совхоза «Новороссийский» и землями СНТ «Мичуринец-2».

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 6 мая 2009 г. по делу № А32-5173/2009 по требованию СНТ «Мичуринец-2» признано незаконным решение Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю об отказе в осуществлении кадастрового учёта от 30 декабря 2008 г. № [REDACTED] с возложением на управление обязанности осуществить кадастровый учёт земельного участка № 1 общей площадью 10 853 кв. м., расположенного по адресу: [REDACTED].

Разрешая спор, судебные инстанции исходили из Госакта А1 № [REDACTED], на основании которого УС «Спецстрой-12» для организации садоводческого товарищества предоставлен участок общей площадью 1,7 га, из материалов землеустроительного дела в отношении спорного участка и факта нарушения

прав СНТ «Мичуринец-2», которому отказано в кадастровом учёте участка общей площадью 10 853 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED].

В рамках другого дела № А32-33538/2010 вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28 июля 2011 г. отказано в удовлетворении заявления СНТ «Мичуринец-2» о признании незаконными отказа управления Росреестра в Краснодарском крае в государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

При рассмотрении данного дела установлено, что в качестве документа, подтверждающего право постоянного (бессрочного) пользования указанными земельными участками СНТ «Мичуринец-2», представлен Госакт А1 № [REDACTED], согласно которому участок, выделенный УС «Спецстрой-12» граничит в точках от «Б» до «А» с землями СНТ «Мичуринец-2», при этом заявители не представили доказательств, подтверждающих титул владения спорными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, отсутствуют и доказательства правопреемства между УС «Спецстрой-12 и СНТ «Мичуринец-2».

В свою очередь, на основании решения исполнительного комитета Новороссийского городского Совета народных депутатов Краснодарского края от 9 марта 1988 г. № 76 были изъяты земельные участки общей площадью 540 га, в том числе у совхоза «Новороссийский», в целях предоставления организациям коллективного садоводства.

В соответствии с постановлением главы администрации г. Новороссийска Краснодарского края от 27 сентября 1996 г. № 1777 Ткаченко Е.Ф. выделен земельный участок площадью 1,35 га в счет земельных паёв в Ассоциации КФХ «Новороссийская».

На основании решения мирового судьи судебного участка № 76 г. Новороссийска от 3 сентября 2007 г. в наследственную массу Ткаченко Е.Ф., умершей 15 октября 1995 г., включён земельный участок (земельный пай), за Макаренко А.И. признано право общей долевой собственности на земельный пай мерой 1,35 га сельскохозяйственных угодий.

Право собственности за Макаренко А.И. на земельный участок площадью 5 020 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] зарегистрировано 30 июня 2009 г., о чём выдано свидетельство о регистрации права.

На основании договора дарения от 8 августа 2011 г. Лазаренко М.А. приобрёл право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], которое было зарегистрировано 1 сентября 2011 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Вместе с тем, вступившим в законную силу решением Приморского районного суда г. Новороссийска от 13 июля 2015 г. № 2-1741/2015 в иске администрации муниципального образования г. Новороссийск об истребовании из чужого незаконного владения Лазаренко М.А. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] отказано. При разрешении спора установлено, что на основании решения общего собрания участников ЗАО «Новороссийская ассоциация» от 25 октября 2008 г. Макаренко М.А. в счёт земельного пая предоставлен земельный участок 1,08 га в районе [REDACTED] и площадью 0,27 га в районе п. Тоннельские горы, границы земельных участков согласованы, в том числе с уполномоченным органом [REDACTED], и 19 января 2009 г. участок с кадастровым номером [REDACTED] поставлен на кадастровый учёт, при этом сделан вывод о том, что спорный участок выделен из исходного земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в общей долевой собственности ЗАО «Новороссийская ассоциация».

Согласно выписке из реестра на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный в [REDACTED], из него в результате выделения были образованы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Из имеющихся сведений также следует, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] поставлены на кадастровый учёт 19 января 2009 г., имеют категорию земель – земли населённых пунктов, границы участков не установлены.

Основанием для обращения СНТ «Мичуринец-2» с иском по настоящему делу явились обстоятельства нахождения в границах предоставленного для организации коллективного садоводства земельного участка других земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], принадлежащих Лазаренко М.А., что подтверждается межевым планом,

подготовленным 22 января 2021 г. с целью уточнения местоположения границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], СНТ «Мичуринец-2».

Не учитывая в данном случае наличие между сторонами спора об установлении фактических и юридических границ, судебные инстанции удовлетворили иск о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности Лазаренко М.А., однако такой способ защиты не соответствует характеру нарушенных прав.

При этом судебные инстанции каких-либо выводов относительно того, что допущенное нарушение прав СНТ «Мичуринец-2» не может быть обеспечено в рамках спора об установлении границ спорных земельных участков, сделано не было.

Согласно статье 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебнo-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

В заключении судебной землеустроительной экспертизы от 18 ноября 2022 г. № 07.22/226 сделаны выводы о том, что фактические границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] обозначены на местности, координаты поворотных точек и общая площадь соответствуют сведениям, содержащимся в межевом плане, подготовленном в 2008 г. в отношении исходного участка с кадастровым номером [REDACTED], при этом спорные участки находятся на землях хозяйства Ассоциации «Новороссийская», конфигурация земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не совпадает с конфигурацией контуров, отражённых в Госакте А1 № [REDACTED], в землеустроительном деле по установлению границ СНТ «Мичуринец-2» 2008 г. отсутствуют координаты поворотных точек, имеются различия в площади на 13 147 кв. м, при этом существует пересечение (наложение) границ между участком с кадастровым номером [REDACTED] и участками с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] площадью 4 783 кв. м и 5 512 кв. м соответственно (исполнительный чертёж № 1 к заключению).

Таким образом, из представленных доказательств следует, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED],

принадлежащие Лазаренко М.А., границы которых фактически обозначены на местности, а координаты поворотных точек соответствуют сведениям, содержащимся в публичном реестре и расположены на землях хозяйства (Ассоциации «Новороссийская»), имеют пересечения (наложение) с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], конфигурация и границы которого не совпадают с конфигурацией контуров, обозначенных в Плане землепользования Госакта А1 № [REDACTED], а также площади, указанной в землеустроительном деле, подготовленном СНТ «Мичуринец-2» в 2008 г. (увеличение на 13 147 кв. м).

Судебные инстанции, удовлетворяя иск по основанию того, что невозможно установить местоположение границ при первоначальном образовании спорных земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], не учли имеющиеся в деле доказательства, подтверждающие расположение данных участков в пределах земель хозяйства.

Кроме того, судебные инстанции не обеспечили проверку формирования земельного участка, используемого СНТ «Мичуринец-2», в пределах границ, описанных в плане землепользования.

Без какой-либо правовой оценки оставлены и сведения о том, что при предоставлении в 1991 г. УС «Спецстрой-12» участка площадью 1,7 га уже имелась общая граница с землями СНТ «Мичуринец-2».

Согласно пункту 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Судебные инстанции, удовлетворяя требования СНТ «Мичуринец-2», не учли, что решением Приморского районного суда г. Новороссийска от 13 июля 2015 г. № 2-1741/2015 установлена законность предоставления Макаренко А.И. в счёт земельного пая двух земельных участков площадью 1,08 га в районе [REDACTED] и площадью 0,27 га в районе п. Тоннельские горы в г. Новороссийске, координаты границ были согласованы.

Из представленных кадастровых паспортов следует, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED] образованы из участка с кадастровым номером [REDACTED]

██████████ с категорией – земли сельскохозяйственного назначения. Таким образом, для проверки наложения границ необходимо исследовать конфигурацию контуров земельных участков с кадастровым номером ██████████ с границами контуров, отображённых в приложении к Гособъекту А1 № ██████████, при этом учитывая, что согласно межевому плану от 22 января 2021 г. конфигурация таких контуров не совпадает с данными, указанными в акте.

Поскольку установлено наложение границ земельных участков с кадастровыми номерами ██████████ и ██████████ на границы земельного участка с кадастровым номером ██████████, границы которого не совпадают с данными, содержащимися в плане землепользования СНТ «Мичуринец-12» в районе радиостанции, следовало установить исходные координаты поворотных точек границ СНТ «Мичуринец-2 и земельного участка с кадастровым номером ██████████, сформированного за счёт земель хозяйства Ассоциации «Новороссийская».

Кроме того, не были предметом судебной оценки местоположение границ контуров исходного земельного участка, установленных в приложении Гособъекта А1 № ██████████, используемого СНТ «Мичуринец –2», и конфигурации границ земельного участка, используемого ЗАО «Новороссийская ассоциация», из состава которых был выделен земельный пай, учитывая, что отвод земельного участка УС «Спецстрой-12» осуществлялся из земель совхоза «Новороссийский» (решение исполкома Новороссийского городского Совета народных депутатов от 27 февраля 1991 г. № 61-1).

Делая вывод о том, что исковые требования заявлены в пределах срока исковой давности (статья 196 Гражданского кодекса Российской Федерации), судебные инстанции исходили из положений пункта 1 статьи 204 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому такой срок не течёт со дня обращения в суд в установленном порядке за защитой нарушенного права на протяжении всего времени, пока осуществляется судебная защита нарушенного права.

Поскольку в 2009 г. СНТ «Мичуринец-2» обращалось с иском к предыдущему собственнику спорных земельных участков, который, впоследствии был оставлен без рассмотрения, по мнению суда, подлежит применению пункт 3 статьи 204 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми неистёкшая часть срока исковой давности, составляющая менее шести месяцев, удлиняется до шести месяцев.

Вместе с тем, судебными инстанциями не было учтено, что согласно разъяснениям, изложенным в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьёй 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Таким образом, судом подлежали применению положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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

определила:

решение Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 22 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи