



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ25-5-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,

судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мытищинского городского прокурора Московской области в интересах Российской Федерации в лице территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области и неопределенного круга лиц к Волженской Оксане Олеговне, Фомину Николаю Николаевичу о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о зарегистрированных правах на земельные участки, истребовании земельных участков из чужого незаконного владения, по встречному иску Волженской Оксаны Олеговны, Фомина Николая Николаевича к Мытищинскому городскому прокурору Московской области в интересах Российской Федерации в лице территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области о признании добросовестными приобретателями земельных участков

по кассационной жалобе Волженской Оксаны Олеговны на решение Мытищинского городского суда Московской области от 16 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Волженской О.О. Стрелкова Р.В., Фомина Н.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения

представителя администрации городского округа Мытищи Фисун Д.В. и прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Саниной О.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мытищинский городской прокурор Московской области, действуя в интересах Российской Федерации в лице территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее – ТУ Росимущества в Московской области) и неопределенного круга лиц, обратился в суд с иском к Волженской О.О., Фомину Н.Н. и, уточнив требования, просил истребовать из незаконного владения Волженской О.О. земельный участок площадью 160 кв. м и земельный участок площадью 356 кв. м, неправомерно включенные в состав земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 543 кв. м, погасить в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) запись о зарегистрированных правах Фомина Н.Н. на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 520 кв. м, [REDACTED] площадью 1 121 кв. м, исключить из ЕГРН сведения о местоположении границ указанных земельных участков.

В обоснование требований прокурор указал, что в ходе проведенной Мытищинской городской прокуратурой проверки было обнаружено, что постановка на государственный кадастровый учет земельных участков [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], сформированных за счет земельных участков, образованных в нарушение требований законодательства Российской Федерации, повлекли нарушение прав Российской Федерации и неопределенного круга лиц на земли, государственная собственность на которые не разграничена.

В ходе рассмотрения дела ответчиками Волженской О.О. и Фоминым Н.Н. подан встречный иск о признании Волженской О.О. добросовестным приобретателем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 3 543 кв. м, признании Фомина Н.Н. добросовестным приобретателем земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED]. Требования мотивированы тем, что формирование земельных участков с большей площадью произведено до передачи их в собственность ответчикам, при этом доказательств того, что истцы по встречному иску знали или должны были знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лиц, от которых им перешли права на данное имущество, не представлено.

Решением Мытищинского городского суда Московской области от 16 июня 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 ноября 2023 г., требования прокурора удовлетворены, в удовлетворении встречного иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июля 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Волженской О.О. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 2 декабря 2024 г. Волженской О.О. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением от 10 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для частичной отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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, Волженской О.О. на основании договора купли-продажи с Фоминой Т.А. от 16 ноября 2016 г. принадлежит земельный участок с кадастровым номером

общей площадью 3 543 кв. м, расположенный по адресу:

Согласно выписке из ЕГРН указанный земельный участок имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства; образован из следующих земельных участков с кадастровыми номерами: , , , , .

По сведениям ЕГРН и материалам кадастрового дела, земельный участок с кадастровым номером площадью 500 кв. м внесен в реестр объектов недвижимости 18 июля 2003 г. на основании свидетельства на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения земельным участком от 26 октября 1993 г. № , выданного на имя Хуртова Н.Н.

13 апреля 2011 г. в ЕГРН внесена запись о праве собственности Мурачевой С. на основании договора дарения земельного участка с жилым домом от 3 марта 2011 г.

5 мая 2014 г. внесена запись о праве собственности Фоминой Т.А. на основании договора купли-продажи земельного участка с жилым домом от 21 апреля 2014 г.

В рамках рассмотрения заявления Фоминой Т.А. от 11 августа 2014 г. о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости с кадастровым номером и представленного межевого плана, подготовленного кадастровым инженером Филипповым А.М., в связи с исправлением реестровой (кадастровой) ошибки в местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером принято решение об исправлении реестровой ошибки с внесением в реестр объектов недвижимости новых сведений о местоположении границ данного земельного участка, в связи с чем уточненная площадь земельного участка изменилась с «500 кв. м» на «856 кв. м».

Из заключения кадастрового инженера следует, что межевой план подготовлен в связи с исправлением кадастровой ошибки по уточнению местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером . В ходе кадастровых работ по исправлению ошибки в местоположении границ данного земельного участка кадастровым инженером выявлено, что фактические границы не соответствуют данным Государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН), площадь земельного участка по фактическому пользованию составляет 856 кв. м, по документам составила 500 кв. м, разница в площади земельного участка составляет 356 кв. м.

Несмотря на то что в заключении кадастрового инженера не дана оценка землеустроительной документации, на основании которой в ГКН внесены сведения о местоположении границ данного земельного участка площадью 500 кв.м, мотивированный вывод о наличии кадастровой ошибки отсутствует, в августе 2014 г. в соответствии с решением филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области изменены местоположение границ и площадь (с 500 кв. м на 856 кв. м) данного земельного участка.

Земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] на основании решения Фоминой Т.А. от 26 июля 2016 г. образованы из состава земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (предыдущий номер [REDACTED]).

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, внесен в реестр объектов недвижимости на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности от 19 июля 1999 г., выданного на имя Коршуновой Н.Б. в соответствии с постановлением главы Мытищинского района от 21 апреля 1999 г.

Впоследствии данный земельный участок был приобретен по договору купли-продажи земельного участка с жилым домом Ложкиным Л.А., который продал земельный участок с жилым домом Шутову Ю.Б.

19 сентября 2014 г. Шутов Ю.Б. обратился в ФГБУ «ФКП Росреестра» с заявлением о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] и межевым планом в связи с исправлением реестровой (кадастровой) ошибки в местоположении границ и площади земельного участка.

2 октября 2014 г. ФГБУ «ФКП Росреестра» было принято решение об исправлении реестровой ошибки с внесением в реестр объектов недвижимости новых сведений о местоположении границ данного земельного участка, в связи с чем уточненная площадь земельного участка изменилась с «1 500 кв. м» на «1 660 кв. м».

В материалах кадастрового дела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] отсутствуют сведения, на основании чего и за счет каких земель увеличилась площадь данного земельного участка.

28 апреля 2015 г. Шутов Ю.Б. по договору купли-продажи земельного участка с жилым домом продал данный земельный участок площадью 1 660 кв.м Волженской О.О.

29 сентября 2015 г. Волженская О.О. по договору купли-продажи земельного участка с жилым домом продала указанный земельный участок Фоминой Т.А.

Впоследствии земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], образованные из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], а также земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] вошли в состав земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] 1, образованного в соответствии с решением Фоминой Т.А. и переданного впоследствии в собственность Волженской О.О.

Определением суда первой инстанции по ходатайству истца была назначена судебная землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено АНО «Европейский Центр Судебных Экспертиз».

Экспертным путем установлено, что в состав земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] необоснованно включены: излишняя площадь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в размере 356 кв. м и излишняя площадь земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] в размере 160 кв. м.

С учетом проведенного исследования эксперт пришел к выводу, что процедура межевания и перераспределения земельных участков, из которых были образованы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], нарушает требования земельного законодательства Российской Федерации.

Представленное экспертное заключение было принято судом первой инстанции в качестве допустимого доказательства.

Разрешая спор, суд первой инстанции с учетом установленных по делу обстоятельств пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований прокурора о погашении в ЕГРН записи о зарегистрированных правах на земельные участки, истребовании земельных участков из чужого незаконного владения, указав на нарушения при проведении межевания и перераспределения земельных участков, в состав которых вошли земли, государственная собственность на которые не разграничена.

Кроме того, суд отклонил доводы ответчиков о пропуске истцом срока исковой давности, указав, что нарушения требований земельного законодательства при формировании спорных земельных участков были установлены в ходе проведенной в 2022 г. прокурорской проверки при предоставлении по запросу прокурора копий кадастровых дел, в то время как истец обратился в суд 27 июля 2022 г.

Отказывая в удовлетворении встречных исковых требований Волженской О.О. и Фомина Н.Н., суд первой инстанции, принимая во внимание совокупность сделок между Фоминой Т.А. и Фоминым Н.А., между Шутовым Ю.Б. и Волженской О.О., между Шутовым Ю.Б. и Фоминым Н.А., между Волженской О.О. и Фоминой Т.А., между Фоминой Т.А. и Волженской О.О., между Фоминым Н.А. и Фоминым А.Н., исходил из того, что обстоятельства формирования спорных земельных участков и их постановки на кадастровый учет участникам сделки были достоверно известны.

С выводами суда первой инстанции и их обоснованием согласился суд апелляционной инстанции, отметив также, что площадь земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] увеличилась более чем на 10 % от изначальной величины их площадей, самовольный захват спорных площадей земельных участков впоследствии привел к формированию новых участков с нарушением требований законодательства.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, рассматривая дело в пределах доводов кассационной жалобы Волженской О.О., находит, что судебные постановления в части разрешения требований прокурора к Волженской О.О. приняты с нарушением закона, и согласиться с ними 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 статьей 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 53.1 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.

Из приведенных положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что срок исковой давности надлежит исчислять не со времени прокурорской проверки, а с того момента, когда соответствующее публично-правовое образование, в интересах которого обращается прокурор, в лице уполномоченных органов этого публично-правового образования узнало или должно было узнать о нарушении права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 865 кв. м и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 660 кв. м поставлены на государственный кадастровый учет в 2014 г., земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 543 кв. м поставлен на государственный кадастровый учет в 2016 г. Право собственности Волженской О.О. на данный участок зарегистрировано 25 ноября 2016 г.

Таким образом, Российская Федерация в лице уполномоченных органов имела возможность получить информацию о границах данных земельных участков с момента их постановки на государственный кадастровый учет, а также о сведениях, содержащихся в ЕГРН, откуда представляющие Российскую Федерацию органы должны были узнать о переходе в 2016 г. права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] к ответчику Волженской О.О.

Кроме того, специфика деятельности процессуального истца позволяла ему в пределах срока исковой давности получить из открытых источников вышеуказанные сведения, при этом органам прокуратуры были известны данные, имеющие отношение к границам спорных земельных участков, что следует из представленных в материалы дела документов, в частности, постановления СУ МУ МВД России «Мытищинское» об отказе в возбуждении уголовного дела от 19 ноября 2018 г. в отношении Фоминой Т.А., вынесенного после проведения проверки законности постановки на государственный кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Следовательно, Мытищинский городской прокурор Московской области должен был узнать о нарушениях при формировании земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] задолго до даты проверки, однако обратился в суд с иском только 27 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 неопределенный 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 ее 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).

Таким образом, на требования государственного органа распространяются все материальные и процессуальные положения с учетом необходимости соблюдения принципа правовой определенности.

Согласно пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Как видно из материалов дела, с ходатайством о применении срока исковой давности представитель Волженской О.О. Стрелков Р.В. обратился 28 апреля 2023 г. – до вынесения решения судом первой инстанции.

С учетом изложенного вывод суда первой инстанции о том, что срок исковой давности надлежит исчислять с момента прокурорской проверки, является неправильным.

Суды апелляционной и кассационной инстанций ошибку суда первой инстанции не исправили.

При таких обстоятельствах 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 в части удовлетворения иска к Волженской О.О. и направления дела в указанной части 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 Мытищинского городского суда Московской области от 16 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июля 2024 г. в части удовлетворения иска Мытищинского городского прокурора Московской области к Волженской Оксане Олеговне отменить, дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи