



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 20-КГ24-15-К5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску управления имущественных и земельных отношений г. Махачкалы к Разакову Зауру Сиражудиновичу о признании права отсутствующим, по кассационной жалобе Разакова Заура Сиражудиновича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 1 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав Разакова З.С., поддержавшего доводы жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

управление имущественных и земельных отношений г. Махачкалы обратилось в суд с иском к Разакову З.С. о признании права собственности на земельный участок отсутствующим, указав, что за ответчиком зарегистрировано право собственности на земельный участок общей площадью 200 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

Основанием для постановки указанного земельного участка на кадастровый учёт послужило свидетельство о праве бессрочного пожизненного наследуемого владения, выданное в соответствии с постановлением администрации г. Махачкалы от 5 декабря 1996 г. № 2276 о выделении земельного участка Кайтмазову С.А. для индивидуального строительства.

Между тем, по информации управления по делам архивов г. Махачкалы сведения о поступлении указанного постановления отсутствуют. Подтвердить факт регистрации данного постановления не представляется возможным.

Согласно акту осмотра земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] от 14 октября 2022 г. земельный участок не огорожен, на нём установлена детская площадка.

Полагая, что в условиях наличия свободного доступа неограниченного круга лиц на земельный участок его владение публично-правовым образованием предполагается, а запись в ЕГРН о праве собственности ответчика на данный земельный участок нарушает права и законные интересы муниципального образования, истец просил право собственности ответчика на этот земельный участок признать отсутствующим, аннулировать содержащиеся в ЕГРН сведения о земельном участке и снять его с государственного кадастрового учёта.

Решением Кировского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 4 апреля 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 13 июля 2023 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 6 декабря 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 13 июля 2023 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 1 марта 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение об удовлетворении иска. Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 1 марта 2024 г. оставлено без изменения, кассационная жалоба Разакова З.С. – без удовлетворения.

В кассационной жалобе Разаковым З.С. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 16 января 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> 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 земельный участок общей площадью 200 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], категории «земли населённых пунктов», с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: [REDACTED], принадлежит Разакову З.С. на праве собственности.

Основанием государственной регистрации права собственности Разакова З.С. на указанный земельный участок послужил договор купли-продажи от 4 марта 2022 г., заключённый между Разаковым З.С. (покупатель) и Абдуллаевым Н.Д. (продавец), приобретшим данный земельный участок по договору купли-продажи от 23 января 2020 г. у Кайтмазова С.А., которому земельный участок предоставлен на праве бессрочного пожизненного наследуемого владения постановлением администрации г. Махачкалы от 5 декабря 1996 г. № 2276.

По информации управления по делам архивов г. Махачкалы сведения о поступлении указанного постановления отсутствуют. Подтвердить факт регистрации данного постановления не представляется возможным.

Решением Кировского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 6 декабря 2018 г., вступившим в законную силу 13 марта 2019 г., удовлетворены требования Кайтмазова С.А. к управлению по земельным ресурсам и землеустройству г. Махачкалы о признании отказа в утверждении схемы расположения на кадастровом плане земельного участка незаконным.

Распоряжением управления по земельным ресурсам и землеустройству г. Махачкалы от 8 июля 2019 г. № [REDACTED] утверждена схема расположения земельного участка общей площадью 200 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED] на кадастровом плане территории.

Решением управления архитектуры и градостроительства администрации г. Махачкалы от 23 августа 2019 г. данному земельному участку присвоен адрес: [REDACTED].

Указанный земельный участок поставлен на кадастровый учёт 30 декабря 2019 г. с номером [REDACTED].

Согласно акту осмотра земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] от 14 октября 2022 г. земельный участок не огорожен, на нём установлена детская площадка.

Решением Кировского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 20 января 2023 г. удовлетворены требования Разакова З.С. к МКУ УЖКХ г. Махачкалы об устранении препятствий в пользовании земельным участком путём предоставления Разакову З.С. права демонтажа либо переноса детской площадки.

Отказывая управлению имущественных и земельных отношений г. Махачкалы в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты права, поскольку земельный участок находится в фактическом владении ответчика. Кроме того, истцом пропущен срок исковой давности, о применении которого заявлено ответчиком.

С данными выводами суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции, указав, что в реестровом деле отсутствуют подлинники свидетельства о праве бессрочного пожизненного наследуемого владения и постановления администрации, послужившего основанием для его выдачи, как и подлинник архивной выписки из постановления администрации. Суд апелляционной инстанции указал на отсутствие при регистрации права Кайтмазова С.А. землеотводных и иных документов, содержащих описание границ земельного участка, и пришёл к выводу о незаконности регистрации права первичного правообладателя, в связи с чем решение суда первой инстанции отменил с вынесением нового решения об удовлетворении иска.

С такими выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом. Под способами защиты гражданских прав понимаются закреплённые законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. При этом избранный способ защиты должен быть направлен на восстановление нарушенного или оспоренного права или законного интереса. Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом, однако этот выбор является правомерным и может быть поддержан судом только в том случае, если он соответствует характеру нарушенного права и действительно приведёт к реальной защите законного интереса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации право требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, принадлежит собственнику.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка.

В пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что 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.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путём 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 путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

Таким образом, возможность обращения с требованием о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим предоставлена только лицу, которое в соответствии с данными ЕГРП является собственником этого имущества и одновременно им владеет, в том случае, если по каким-либо причинам на данное имущество одновременно зарегистрировано право собственности за другим лицом.

Из приведённых норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что требование о признании права отсутствующим может быть заявлено владеющим собственником против невладеющего лица, запись о праве которого нарушает права собственника.

В случае выбытия имущества из владения собственника, его права защищаются по правилам статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как следует из установленных судом обстоятельств дела, право собственности ответчика на земельный участок возникло в результате возмездных сделок, заключённых с Абдуллаевым Н.Д., приобретшим земельный участок у Кайтмазова С.А., которому данный земельный участок

предоставлен на праве бессрочного пожизненного наследуемого владения на основании постановления администрации г. Махачкалы от 5 декабря 1996 г. № 2276.

Решением Кировского районного суда г. Махачкалы от 20 января 2023 г. удовлетворены исковые требования Разакова З.С. об устранении препятствий в пользовании им спорным земельным участком.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Согласно части 2 статьи 209 этого же кодекса после вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же исковые требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

Как следует из обжалуемых судебных постановлений, в нарушение приведённых выше норм процессуального права факты и правоотношения сторон, установленные вступившим ранее в силу судебным постановлением, судами апелляционной и кассационной инстанций учтены не были.

В частности, не учтено названное выше решение Кировского районного суда г. Махачкалы от 20 января 2023 г., которым между сторонами разрешён спор о владении земельным участком, а также решение того же суда от 6 декабря 2018 г., которым удовлетворены требования правопреемника Разакова З.С. – Кайтамазова С.А. к истцу по настоящему делу – управлению имущественных и земельных отношений г. Махачкалы об утверждении схемы расположения земельного участка.

Кроме того, в силу пункта 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьёй 200 данного кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 указанного кодекса истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности о передаче имущества другому

лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

С учётом изложенного, судам надлежало дать оценку тому когда истцу стало или должно было стать известно о нарушении или предполагаемом нарушении его права в отношении спорного земельного участка, в том числе с учётом судебного спора с первым собственником земельного участка Кайтмазовым С.А.

Таким образом выводы суда апелляционной инстанции не соответствуют нормам права и установленным обстоятельствам дела.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил.

Приведённые выше нарушения норм права являются существенными, поскольку могли повлиять на исход дела, а устранение этих нарушений невозможно без отмены апелляционного и кассационного определений и нового апелляционного рассмотрения дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 1 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2024 г. подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 1 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий/

Судьи