



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-434-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,  
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

при участии прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению заместителя прокурора Краснодарского края – прокурора г. Сочи, действующего в интересах Российской Федерации, к Вартановой Л.С. о признании отсутствующим права собственности на земельный участок и признании права собственности на земельный участок за Российской Федерацией по кассационной жалобе представителя Аршакяна Рудольфа Карленовича – Кострицкой Светланы Викторовны на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 октября 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 января 2023 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 31 октября 2023 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения представителей Аршакяна Р.К. – Кострицкой С.В. и Павлова В.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего, что состоявшиеся судебные постановления подлежат оставлению без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи, действующий в интересах Российской Федерации, обратился в суд с исковым заявлением к Вартановой Л.С. о признании отсутствующим права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 723 кв. м категории земель «земли населённых пунктов», с видом разрешённого использования «индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)», расположенный по адресу: [REDACTED] район, и о признании права собственности на земельный участок за Российской Федерацией.

В обоснование заявленных требований прокурор указал на то, что по результатам проверки соблюдения требований земельного законодательства на территории муниципального образования город-курорт Сочи, проведённой прокуратурой г. Сочи, установлено, что спорный земельный участок незаконно оформлен в собственность Вартановой Л.С., поскольку образован в границах ранее учтённых земель и входит в состав земель Сочинского национального парка, следовательно, является собственностью Российской Федерации. При этом право собственности на него зарегистрировано в отсутствие волеизъявления собственника земель в лице органа, уполномоченного на распоряжение федеральным имуществом. Спорный земельный участок свободен от строений и не используется, фактически из владения Российской Федерации не выбыл.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 октября 2022 года исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 января 2023 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 22 августа 2023 года произведена замена ответчика Вартановой Л.С. на правопреемника Аршакяна Р.К.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 31 октября 2023 года решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 октября 2022 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским

делам Краснодарского краевого суда от 26 января 2023 года оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 марта 2024 года отказано в передаче кассационной жалобы представителя Аршакяна Р.К. – Кострицкой С.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе представителя Аршакяна Р.К. – Кострицкой С.В., поданной в порядке части 3 статьи 390<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ставится вопрос об отмене определения судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 марта 2024 года и о передаче кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2024 года Аршакяну Р.К. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы.

По запросу заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 18 ноября 2024 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 11 марта 2025 года определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 марта 2024 года отменено, кассационная жалоба представителя Аршакяна Р.К. – Кострицкой С.В. 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 её подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права, выразившиеся в следующем.

Судом первой инстанции установлено и из материалов дела следует, что в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 5 мая

1983 года № 214 «О создании Сочинского национального парка» создан Сочинский национальный парк Министерства лесного хозяйства РСФСР. В силу этого же постановления в пользование Сочинского национального парка предоставлены земли государственного лесного фонда.

В 1997–1998 годах лесоустроительным предприятием «Воронежлеспроект» проведено лесоустройство Сочинского национального парка. В результате в отношении 15 участковых лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определявшие границы Сочинского национального парка, которые впоследствии поставлены на государственный кадастровый учёт.

На основании плана лесоустройства Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка 18 октября 2005 года на государственный кадастровый учёт со статусом «ранее учтённый» поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] категории «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Из выписки ЕГРН от 26 апреля 2022 года и материалов землеустроительного дела усматривается, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

В свою очередь, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], образованного путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с землями неразграниченной собственности.

Первоначальным собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 600 кв. м являлся Терлецкий О.В., право собственности которого зарегистрировано на основании постановления главы администрации Хостинского района г. Сочи от 13 октября 1993 года № 1357/6 «О выделении во владение гр. Терлецкому О.В. приусадебного земельного участка и разрешении строительства индивидуального жилого дома». Пунктом 2 указанного постановления на Терлецкого О.В. возложена обязанность заказать проект жилого дома с размещением необходимых хозяйственных построек и согласовать его с архитектором до начала строительных работ.

Собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 520 кв. м являлся Бычков А.В., право собственности которого зарегистрировано на основании свидетельства о праве собственности на наследство по закону от 7 ноября 2007 года, согласно которому последний является наследником умершего Бычкова В.Г.

Из указанного свидетельства следует, что наследственная масса состоит из земельного участка № [REDACTED] площадью 520 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED]», квартал 2-35, предоставленного Бычкову В.Г. для

индивидуального жилищного строительства на основании свидетельства о праве собственности на землю от 31 мая 1995 года серии [REDACTED] № [REDACTED].

По данным ЕГРН от 26 апреля 2022 года, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 723 кв. м категории земель «земли населённых пунктов», с видом разрешённого использования «индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)», расположенный по адресу: [REDACTED] район, и содержащий ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56<sup>1</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, принадлежит на праве собственности Вартановой Л.С. на основании договора купли-продажи от 2 апреля 2021 года, заключённого с Логиновой Н.А.

Обращаясь в суд с заявлением о признании отсутствующим права собственности на земельный участок, заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи представил акт натурного обследования земельного участка от 27 апреля 2022 года, из которого следует, что спорный земельный участок не огорожен, свободен от строений, покрыт лесной растительностью, не осваивается.

Заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи также представил заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 года, согласно которому спорный земельный участок полностью расположен в границах земель Мацестинского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 года.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные прокурором требования, суд первой инстанции исходил из того, что спорный земельный участок образован в границах ранее учтённых земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. Волеизъявления собственника на его отчуждение не имелось, и, следовательно, основания для его передачи в частную собственность отсутствовали. Также суд первой инстанции указал на то, что постановление главы администрации Хостинского района г. Сочи от 13 октября 1993 года № 1357/6 Терлецким О.В. не реализовано, договор о предоставлении в пользование земельного участка не заключён, землеустроительное дело в отношении земельного участка, предоставленного Терлецкому О.В., выполнено в 2007 году.

Суд апелляционной инстанции и Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции согласились с указанными выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что при разрешении возникшего спора судами допущены существенные нарушения норм права, выразившиеся в следующем.

Статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Между тем принятые по делу судебные постановления указанным требованиям закона не отвечают.

Частью 2 статьи 9 Конституции Российской Федерации установлено, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

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, 141<sup>2</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые подлежит регистрации.

В силу пункта 2 статьи 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Пунктом 6 статьи 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено, что зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве

правообладателя, признаётся 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, признаётся 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.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что статья 8<sup>1</sup> 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. (пункт 3).

Согласно разъяснениям, приведённым в абзаце третьем пункта 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

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 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22).

Из приведённых положений закона и разъяснений пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Вартанова Л.С. приобрела право собственности на спорный земельный участок по договору купли-продажи, заключённому с Логиновой Н.А., чьё право собственности на указанный объект недвижимости было зарегистрировано в ЕГРН, на данные которого она вправе была полагаться. Право собственности Вартановой Л.С. также зарегистрировано в ЕГРН, как и права собственников исходных земельных участков.

Таким образом, суд при разрешении спора в силу приведённых выше норм материального права должен был исходить из презумпции добросовестности как первоначального собственника земельного участка Логиновой Н.А., так и 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.

Пунктом 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что 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 Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 года № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утверждённой Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года № 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, утверждённым постановлением Совета

Министров РСФСР от 17 сентября 1991 года № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землёй», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 года № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землёй сельскохозяйственного назначения».

В силу части 1 статьи 69 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

Технический учёт или государственный учёт объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признаются юридически действительными, и такие объекты считаются ранее учтёнными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учёт или государственный учёт, в том числе технический учёт, которых не осуществлён, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтёнными объектами недвижимости (часть 4 статьи 69 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Удовлетворяя заявленные прокурором требования, суд первой инстанции исходил из того, что спорный земельный участок по данным лесоустройства 1997 года относится к землям Мацестинского лесничества Сочинского национального парка и находится в федеральной собственности в составе ранее учтённого земельного участка особо охраняемой природной территории.

Между тем судом установлено, что в качестве ранее учтённого на государственный кадастровый учёт поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] категории «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Наличия пересечений или наложений границ данного земельного участка с границами или на границы спорного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] суд не установил.

Ссылаясь на справку специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», основанную на материалах лесоустройства 1997 года, суд не учёл приведённые выше положения Гражданского кодекса Российской Федерации о презумпции достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Кроме того, в силу специальных положений части 3 статьи 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» в случае, 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 Единого государственного реестра недвижимости, правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами на земельные участки этот земельный участок отнесён к иной категории земель, принадлежность земельного участка к определённой категории земель определяется в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии таких сведений в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных частями 6 и 9 данной статьи. Правила названной статьи применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 года.

Суды определили принадлежность спорного земельного участка по данным лесоустройства вопреки сведениям ЕГРН и правоустанавливающих документов.

В силу пункта 1 части 6 статьи 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 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.

Согласно преамбуле Федерального закона от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» особо охраняемые природные территории – это 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 Федерального закона от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» с учётом особенностей режима особо охраняемых природных территорий различаются перечисленные в данном пункте категории указанных территорий, в том числе национальные парки (подпункт «б»).

Обстоятельств, указывающих на то, что спорный земельный участок на момент его предоставления находился в границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

Кроме того, 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 приведёнными выше положениями статьи 8<sup>1</sup> 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.

Между тем в подтверждение доводов о нахождении принадлежащего Варгановой Л.С. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в границах земель федеральной собственности, входящих в Сочинский национальный парк, суд сослался только на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», который является сотрудником лица, участвующего в деле.

Каких-либо иных объективных данных о принадлежности спорного земельного участка к лесным участкам или землям особо охраняемых природных территорий суд не привёл.

В силу части 1 статьи 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 судебной-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Возражая против требований прокурора, ответчик в судах первой и апелляционной инстанций заявлял ходатайства о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы, в удовлетворении которых ему было отказано.

Между тем, отказывая в удовлетворении ходатайств о проведении судебной землеустроительной экспертизы, суды лишили ответчика какой-либо возможности доказать то, что спорный земельный участок не входит в границы Сочинского национального парка.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется различными способами, перечень

которых не является исчерпывающим. Вместе с тем способы защиты гражданских прав могут предопределяться правовыми нормами, регулируемыми конкретные правоотношения, в связи с чем стороны правоотношений вправе применить лишь определённый способ защиты права.

На основании статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

Пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём 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 путём помимо их воли.

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

В соответствии с абзацем четвёртым пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» 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 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 приведённых норм права суду в качестве обстоятельств, подлежащих доказыванию, следовало определить отсутствие у ответчика как

права собственности, так и фактического владения спорным земельным участком.

Таких обстоятельств судом установлено не было, вследствие чего выводы о применении положений статьи 304, а не статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации к спорным правоотношениям нельзя признать законными.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом первой инстанции и не устранённые судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Аршакина Р.К.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 октября 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 января 2023 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 31 октября 2023 года и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное выше, устранить отмеченные недостатки и разрешить данный спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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:**

решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 октября 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 января 2023 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 31 октября 2023 года отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи