



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-44-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Киселёва А.П. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кошлакова Владимира Викторовича к администрации г. Сочи о признании права собственности на земельный участок и установлении границ

по кассационной жалобе Кошлакова Владимира Викторовича на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 мая 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Кошлаков В.В. обратился в суд с иском к администрации г. Сочи и, уточнив требования, просил признать за ним право собственности на земельный участок площадью 500 кв.м, находящийся в кадастровом квартале № [REDACTED] по адресу: [REDACTED] район, [REDACTED], СНТ «[REDACTED]», участок [REDACTED], категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: ведение садоводства, с

местоположением характерных точек границ в указанных координатах в системе координат МСК-23; указать, что решение суда является основанием для выполнения межевого плана земельного участка, для внесения Управлением Росреестра по Краснодарскому краю в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений в части местоположения характерных точек границ, площади, адреса и иных характеристик земельного участка с местоположением характерных точек границ в указанных координатах в системе координат МСК-23, с присвоением земельному участку кадастрового номера, а также для внесения записи в ЕГРН о государственной регистрации права собственности истца на указанный земельный участок.

В обоснование иска указано, что в 1993 году истцу на основании постановления главы администрации Хостинского района г. Сочи от 21 декабря 1992 г. № 936 выдано свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок площадью 500 кв.м в с. [REDACTED]. Истец владеет данным земельным участком со дня его предоставления, участок огорожен, границы участка соответствуют границам, отражённым в свидетельстве о праве пожизненного наследуемого владения. В ноябре 2022 года по результатам рассмотрения заявления истца о внесении сведений о ранее учтённом объекте и государственной регистрации права собственности на земельный участок уведомлением Управления Росреестра по Краснодарскому краю истцу отказано в постановке на государственный кадастровый учёт и государственной регистрации права на данный земельный участок ввиду отсутствия сведений о регистрации указанного свидетельства в установленном порядке.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 ноября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г., исковые требования оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 мая 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 2 декабря 2024 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 27 марта 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, изложенные в кассационной жалобе, 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, постановлением администрации Хостинского района г. Сочи от 21 декабря 1992 г. № 936 «О регистрации уставов садоводческих товариществ и переоформлении прав на землю садовых земельных участков» постановлено зарегистрировать новую редакцию устава садоводческих товариществ и переоформить садовые участки в пожизненное наследуемое владение согласно прилагаемому списку садоводческих товариществ, в том числе «[REDACTED]», а также выдать каждому садоводу государственные акты на право пожизненного наследуемого владения садовым земельным участком.

В соответствии со свидетельством от 12 января 1993 г. № [REDACTED] Кошлакову В.В. предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения земельный участок площадью 0,05 га в садоводческом товариществе «[REDACTED]». На обороте данного свидетельства содержится план земельного участка.

11 декабря 2021 г. в целях оформления своих прав на земельный участок истец обратился в Управление Росреестра по Краснодарскому краю с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтённом объекте недвижимости и государственной регистрации права на земельный участок, однако 27 декабря 2021 г. действия по государственному регистрационному учёту и государственной регистрации прав в отношении спорного земельного участка приостановлены в связи с отсутствием информации о регистрации свидетельства № [REDACTED] в Книге выдачи свидетельств, с учётом отсутствия второго экземпляра данного свидетельства в Хостинском отделе г. Сочи.

2 ноября 2022 г. истцу отказано во включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтённом земельном участке, расположенном по адресу: [REDACTED] район, садоводческое товарищество «[REDACTED]», участок [REDACTED], ввиду отсутствия возможности подтвердить подлинность и достоверность сведений, указанных в предоставляемом свидетельстве о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком от 12 января 1993 г. № [REDACTED], а также факт выделения Кошлакову В.В. вышеуказанного земельного участка.

В заключении кадастрового инженера от 16 мая 2023 г. № 30/01/23, подготовленном по инициативе Кошлакова В.В., определены координаты земельного участка согласно проведённым геодезическим измерениям на местности; указано, что межевание границ спорного земельного участка не проводилось, земельный участок расположен в границах кадастрового квартала № [REDACTED]. В ходе проведения полевых работ установлено, что участок

огорожен забором из различных материалов, расчищен, используется в соответствии с видом разрешённого использования. По результатам выполненных геодезических измерений, а также камерального анализа предоставленных документов заказчику было отказано в проведении кадастровых работ по уточнению границ земельного участка в связи с тем, что отсутствуют документы, подтверждающие местоположение границ земельного участка.

Кроме того, в материалы дела истцом представлен паспорт садового участка № [ ] площадью 500 кв.м, выданный Кошлакову В.Г. (отцу истца) на основании решения исполкома от 18 февраля 1987 г. № [ ].

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из отсутствия допустимых и достоверных доказательств, подтверждающих, что истец являлся членом садоводческого товарищества « [ ] », и соответственно предоставления ему на праве пожизненного наследуемого владения спорного земельного участка.

Судом также указано на выявленные противоречия в представленных документах, а именно: свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения выдано в отношении земельного участка в садоводческом товариществе « [ ] », а паспорт выдан в отношении садового участка в садово-огородническом товариществе « [ ] »; свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения выдано на имя Кошлакова В.В. 12 января 1993 г., паспорт выдан садоводу Кошлакову В.Г. в 1991 году.

Суд апелляционной инстанции, согласившись с решением суда первой инстанции, дополнительно указал, что на момент рассмотрения дела испрашиваемый земельный участок в установленном законом порядке не индивидуализирован, не поставлен на государственный кадастровый учёт, границы его на местности не определены, то есть признаками индивидуально-определённой вещи он не обладает, поэтому оснований для признания права собственности на данный земельный участок не имеется.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретённое гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется (пункт 1).

Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утверждённой Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утверждённым постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» (пункт 9).

Если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 49 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется (пункт 9<sup>1</sup>).

Пунктом 1 статьи 59 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность признания права на земельный участок в судебном порядке.

В пункте 59 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 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, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Судом установлено, что свидетельство от 12 января 1993 г., имеющее порядковый № [REDACTED] в садоводческом товариществе «[REDACTED]», оформлено на имя истца, основанием к его выдаче послужило постановление главы администрации Хостинского района г. Сочи от 21 декабря 1992 г. № 936, содержащее общие сведения о регистрации уставов и оформлении земельных участков, в том числе в садоводческом товариществе [REDACTED]».

Из дела усматривается, что Кошлаковым В.В. был представлен подлинник свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения спорным земельным участком. Полномочия органа, выдавшего данное свидетельство, не оспорены.

Подлинность представленного истцом документа также никем не оспаривалась, акт о праве истца на спорный земельный участок не признан недействительным, кроме того, такое требование администрацией г. Сочи не заявлялось.

Однако этому обстоятельству судами надлежащей правовой оценки не дано и не указано, на каком основании суд первой инстанции посчитал, что содержащийся в свидетельстве от 12 января 1993 г. № [REDACTED] план земельного участка, склеенный, по мнению суда, из двух частей, и отсутствие отображения в свидетельстве дороги и других объектов являются причиной, по которой (в том числе) данное свидетельство не может быть принято в качестве подтверждения возникновения у истца права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, и, соответственно, возможности признания права собственности на него.

Согласно абзацу 2 части 1 статьи 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд вправе предложить лицам, участвующим в деле, представить дополнительные доказательства. В случае, если представление необходимых доказательств для этих лиц затруднительно, суд по их ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств.

В силу части 1 статьи 79 названного кодекса 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 судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Как указывал истец, границы спорного земельного участка с 1993 года не менялись, участок используется по назначению, огорожен. Доводы о местоположении границ участка могли быть подтверждены выводами назначенной по делу землеустроительной экспертизы, о проведении которой ходатайствовал истец, однако суд вышеуказанное ходатайство отклонил.

Допущенные судом первой инстанции существенные нарушения норм права судами апелляционной и кассационной инстанций устранены не были.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

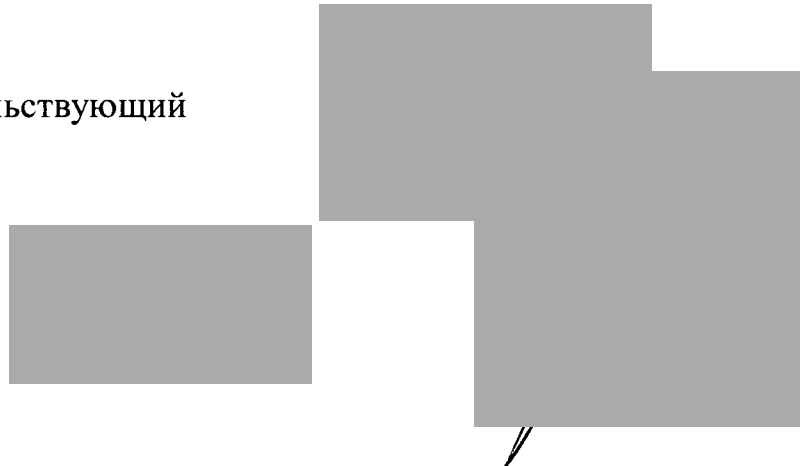
Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 мая 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

A large rectangular area of the document is redacted with a solid grey fill. This area covers the names and signatures of the court members. A small handwritten mark is visible at the bottom right corner of the redacted area.