



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-51-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Канаки Надежды Васильевны к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, администрации Хостинского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи о признании права собственности на земельный участок по кассационной жалобе Канаки Надежды Васильевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Канаки Н.В. обратилась в суд с названным иском к ответчикам, указав, что ей на праве пожизненного наследуемого владения предоставлен земельный участок в садовом товариществе «                    », впоследствии выдано свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения на него, с момента предоставления земельного участка он находится в её владении и пользовании. При обращении в регистрирующий орган ей было отказано в государственной регистрации права собственности на земельный участок и в настоящее время она лишена возможности в установленном порядке зарегистрировать право собственности на данный земельный участок.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 4 октября 2023 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского края от 30 января 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об отказе в иске.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 31 марта 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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, что спор возник по поводу земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Решением Хостинского райисполкома от 23 июля 1986 г. произведён отвод земельных участков из городских земель по смежеству с существующим товариществом садоводов « [REDACTED] » горисполкома и горздравотдела для переноса пяти садовых участков, подлежащих изъятию в связи со строительством автодороги в промзоне р. Малого.

Решением исполнительного комитета Сочинского городского Совета депутатов трудящихся от 17 сентября 1986 г. утверждено решение Хостинского райисполкома от 23 июля 1986 г. «Об отводе земельного участка для переноса садовых участков товарищества « [REDACTED] », в соответствии с которым отделу здравоохранению горисполкома отведён земельный участок по смежеству с существующим землепользованием товарищества « [REDACTED] ».

Постановлением администрации Хостинского района г. Сочи от 3 ноября 1992 г. «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ» (с учётом постановления главы администрации Хостинского района г. Сочи от 30 октября 2008 г.) постановлено переоформить садовые участки садоводческих товариществ, указанные в данном постановлении (в том числе, «██████████»), в пожизненное наследуемое владение согласно прилагаемым спискам садоводов и выдать каждому садоводу государственные акты на право пожизненного владения садовым земельным участком с правом наследования.

На основании постановления главы администрации Хостинского района г. Сочи от 3 ноября 1992 г. Канаки Н.В. предоставлен земельный участок, расположенный в некоммерческом садоводческом товариществе «██████████», о чём выдано свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения от 19 января 1993 г. № ██████████.

Согласно акту от 16 февраля 1993 г. председатель садоводческого товарищества «██████████» и секретарь-казначей удостоверили, что вручили всем членам садоводческого товарищества «██████████» под личную подпись свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения, утверждённое решением Хостинской администрацией от 3 ноября 1992 г., в количестве 51 шт. Под порядковым номером 13 числится Канаки Надежда Васильевна, номер свидетельства ██████████, участок ██████████.

В копии списка членов садоводческого товарищества «██████████» по состоянию на 22 июня 1998 г. в списке под порядковым номером 51 числится «Канаки Надежда Васильевна», номер участка ██████████.

В списках членов СТ «██████████» отсутствуют сведения о земельном участке № 51 и о его правообладателе.

16 мая 2008 г. спорный земельный участок внесён в государственный кадастр недвижимости, ему присвоен кадастровый номер ██████████.

В 2016 г. истец обратилась в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением об оформлении в собственность вышеуказанного земельного участка, однако в государственной регистрации права отказано, поскольку у регистратора возникли сомнения в подлинности представленного истцом правоустанавливающего документа.

Основанием для отказа явилось то, что свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения № ██████████ выдано администрацией Хостинского района г. Сочи в 1993 году, в то же время, указанный документ удостоверен печатью Исполнительного комитета Хостинского районного Совета народных депутатов, который упразднён и реорганизован в администрацию Хостинского района г. Сочи, также, имеется расхождение в подписи главы администрации на постановлении и представленном свидетельстве, то есть имеется несоответствие подписи лица и печати органа

выдавшего документ. Кроме того, в представленном свидетельстве имеются неоговорённые исправления и разночтения в адресе земельного участка.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что обстоятельства несовпадения подписи от имени главы администрации в свидетельстве о праве пожизненного наследуемого владения и в постановлении от 3 ноября 1992 г., проставление оттиска печати Исполкома Совета народных депутатов Хостинского района г. Сочи в этом свидетельстве о праве пожизненного наследуемого владения, а также отсутствие на государственном хранении в Росреестре экземпляра данного свидетельства, не означают о недействительность этого документа, судом это было расценено как технические ошибки, которые не зависели от воли или действий Канаки Н.В., в связи с чем на истца не может быть возложено бремя негативных последствий, связанных с такими техническими ошибками, и это не лишает её права использовать выданное свидетельство в качестве действительного правоустанавливающего документа, подтверждающего предоставление ей органом местного самоуправления земельного участка на указанном в этом свидетельстве праве.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции указал на то, что свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения Канаки Н.В. не было составлено и удостоверено надлежащим образом, Также суд указал, что Канаки Н.В. не представлено достаточно допустимых и относимых доказательств, подтверждающих предоставление спорного земельного участка.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным требованиям постановленные судебные акты не отвечают.

Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлен порядок переоформления прав на земельные участки.

В соответствии с п. 1 ст. 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, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

В силу п. 9 ст. 3 названного нормативного акта государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. «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 Закона о государственной регистрации 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 землёй», 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».

С учётом приведённых норм права в момент выдачи свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения № 4601 (22 марта 1993 г.) ст. 7, 18, 20, 30, 31 Земельного кодекса РСФСР, которыми регулировалось предоставление гражданам земельных участков в пожизненное наследуемое владение, были действующими нормами законодательства, в связи с чем

право пожизненного наследуемого владения земельным участком сохранилось за истцом и в настоящее время является действующим.

В соответствии с п. 9<sup>1</sup> ст. 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений), если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на указанном праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному 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 в данном пункте земельные участки осуществляется в соответствии со ст. 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.

В п. 1 ст. 59 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность признания права на земельный участок в судебном порядке.

В п. 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 20 апреля 2010 г. «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.

Канаки Н.В. в подтверждение принадлежности ей вещного права на земельный участок, по поводу которого возник спор, представляла свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения от 19 января 1993 г. № [REDACTED].

Пояснения истца о том, что предоставленный ей в 1993 году земельный участок тождественен тому, сведения о пожизненном наследуемом владении которым содержатся в ЕГРН, судами проверены и оценены не были.

При рассмотрении дела не оспаривалось, что земельный участок с момента предоставления постоянно находился в пользовании Канаки Н.В., права которой никем, в том числе со стороны органов местного самоуправления, на протяжении 30 лет не оспаривались, требований об изъятии участка к ней в установленном порядке не предъявлялось.

Судами не принято во внимание и то, что отсутствие свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения, каких-либо иных документов о предоставлении земельного участка в органах, осуществляющих в установленном порядке хранение, комплектование, учёт архивных документов и архивных фондов, может быть вызвано различными причинами и не является безусловным доказательством того, что данный документ не выдавался.

При этом идентификация земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в отношении которого истцом заявлено требование о признании права собственности, не произведена.

Как предусмотрено ч. 1 ст. 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.

Согласно ст. 67 этого же кодекса на суд возложена обязанность оценить доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

При этом суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

В нарушение приведённых норм права суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и разрешая настоящий спор, не поставил на обсуждение сторон вопрос о назначении соответствующей судебной экспертизы, тем самым не создал необходимых условий для установления фактических обстоятельств дела.

Нельзя согласиться с выводом суда апелляционной инстанции о том, что свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения от 19 января 1993 г. по форме и содержанию не соответствует требованиям действующего законодательства, поскольку указанный документ выдан администрацией

Хостинского района г. Сочи в 1993 г., но удостоверен печатью Исполнительного комитета Хостинского районного совета народных депутатов, который упразднён и реорганизован в администрацию Хостинского района г. Сочи.

Данный вывод сделан без учёта письма администрации Хостинского района г. Сочи, подтверждающего правомерность наложенной печати исполнительного комитета Совета народных депутатов Хостинского района г. Сочи, а также Указа Президента Российской Федерации от 30 ноября 1993 г. № 2050 «О Государственном Гербе Российской Федерации», предписывающим, что органы государственной власти в обязательном порядке должны сменить бланки, печати с изображением Герба СССР на Герб Российской Федерации с 1 января 1994 г.

Судебная коллегия также отмечает, что суд апелляционной инстанции, отменяя решение районного суда, указал как на одно из оснований для такого решения на отсутствие в материалах дела допустимых доказательств, в частности, надлежащим образом заверенного генерального плана садового товарищества, подписанного и удостоверенного администрацией Хостинского района г. Сочи. Потому, как указал суд апелляционной инстанции, нижестоящим судом не было установлено, владеет ли фактически истец спорным земельным участком, входит ли испрашиваемый ею земельный участок в состав садоводческого товарищества [REDACTED]», а также кто является землепользователем участка № 51 в его составе.

Между тем суд апелляционной инстанции, определив приведённые выше обстоятельства как существенные для правильного разрешения спора, сам мер к их установлению не предпринял, уклонившись как от сбора доказательств, так и от их всестороннего, полного, объективного и непосредственного исследования, как это предписывается ст. 2 и 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В настоящем случае судом апелляционной инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело — направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</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 Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи