



92RS0001-01-2022-003085-33

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 117-КГ25-1-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Министерства обороны Российской Федерации к Чепилян Светлане Алексеевне об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Чепилян Светланы Алексеевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 25 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Чепилян С.А. – Бурчуладзе Т.А. по ордеру от 6 июня 2025 г. № [REDACTED] и Чепилян С.А., поддержавших доводы, изложенные в жалобе, а также представителя

Министерства обороны Российской Федерации Попова А.В. по дов. от 14 февраля 2024 г., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

**установила:**

Министерство обороны Российской Федерации обратилось в суд с иском к Чепилян С.А. и, уточнив требования, просило истребовать из чужого незаконного владения земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 500+/-1 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], и возложить на ответчика обязанность снести за свой счёт возведённый на данном участке объект незавершённого капитального строительства.

Решением Балаклавского районного суда г. Севастополя от 15 февраля 2023 г. в удовлетворении исковых требований Министерства обороны Российской Федерации к Чепилян С.А. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 25 марта 2024 г. с учётом определения этого же суда от 10 апреля 2024 г. об исправлении описки решение отменено, принято новое решение об удовлетворении иска.

Судом апелляционной инстанции постановлено истребовать из чужого незаконного владения Чепилян С.А. в федеральную собственность Российской Федерации земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 500+/-1 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], также на Чепилян С.А. возложена обязанность снести за свой счёт в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу возведённый на данном участке объект незавершённого строительства.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Чепилян С.А. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 25 марта 2024 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2024 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 29 апреля 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, и возражения на них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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.

Из приведённых положений закона следует, что кассационный порядок пересмотра судебных постановлений предназначен для устранения существенных нарушений норм материального права и норм процессуального права, допущенных нижестоящими судебными инстанциями при рассмотрении дела.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций не допущено.

Из материалов дела следует, что решением Севастопольского горисполкома от 7 марта 1967 г. № 5-П земельный участок № I предоставлен из состава земель г. Севастополя Министерству обороны СССР для размещения частей противозенитной обороны.

Приказом командующего Одесским военным округом земельный участок площадью 5,8094 га закреплён за войсковой частью [REDACTED].

29 декабря 2001 г. на основании решения исполнительного комитета Севастопольского городского Совета народных депутатов от 15 ноября 1994 г. № 4/86 войсковой части [REDACTED]; Министерства обороны Украины выдан государственный акт на право постоянного пользования земельным участком площадью 5,8289 га, расположенным по адресу: [REDACTED]

Судом установлено, что решением Министра обороны Украины от 10 декабря 2005 г. № 14632/3 утверждён протокол № 11 заседания комиссии по вопросам использования имущества и земель обороны, которые высвобождаются в ходе реформирования Вооружённых сил Украины.

В данном протоколе под номером 10 указан земельный участок военного городка № [REDACTED] площадью 2,1 га.

На основании этого решения Министра обороны Украины подписан акт приёма-передачи земельного участка от 20 июля 2006 г. № 01/06, согласно которому Крымским территориальным квартирно-эксплуатационным управлением Министерства обороны Украины сдаётся, а Севастопольским городским главным управлением земельных ресурсов принимается часть земельного участка площадью 2,1 га из состава земель военного городка № [REDACTED].

Решением Севастопольского городского Совета от 20 мая 2009 г. № 6987 прекращено право постоянного пользования Севастопольской квартирно-эксплуатационной части (морской) земельным участком общей площадью 2,1 га, расположенным в [REDACTED] [REDACTED]), и предоставленным войсковой части [REDACTED] (ранее войсковая часть [REDACTED]) Министерства обороны Украины для размещения и постоянной деятельности военного городка № [REDACTED].

Пунктом 2 данного решения на Севастопольскую квартирно-эксплуатационную часть (морскую) возложена обязанность в двухмесячный срок представить в Главное управление Госкомзема в г. Севастополе государственный акт на право постоянного пользования земельным участком от 29 декабря 2001 г. для внесения соответствующих изменений, а также передать земельный участок общей площадью 2,1 га Севастопольскому городскому Совету по акту приёма-передачи в установленном порядке.

В письме Главного управления Госкомзема в г. Севастополе от 12 июня 2009 г. № 8-1-4/3149 указано, что земельный участок площадью 2,1 га, входивший в состав земель военного городка № [REDACTED], расположенного в районе [REDACTED]), на основании решения Министра обороны Украины от 10 декабря 2005 г. № [REDACTED] исключён из учётных данных управления как земельный участок, относящийся к категории земель обороны.

Впоследствии на основании распоряжения Правительства г. Севастополя от 20 марта 2015 г. № 195-РП «О передаче имущества, находящегося в собственности города федерального значения Севастополя в федеральную собственность» недвижимое имущество военного городка № [REDACTED], расположенное по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], состоящее из 11 зданий и сооружений, а также земельный участок площадью

5,8289 га безвозмездно переданы из собственности г. Севастополя в федеральную собственность.

Земельный участок площадью 5,8289 га и 11 зданий и сооружений переданы ФГКУ «Крымское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации по акту приёма-передачи.

Из выписки ЕГРН от 22 марта 2022 г. следует, что земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED], площадью 5,8289 +/- 1 кв. м поставлен на государственный кадастровый учёт как ранее учтённый с кадастровым номером [REDACTED]. Категория данного земельного участка определена как «земли населённых пунктов», а вид разрешённого использования – «для обслуживания административно-технической зоны».

Границы земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства не установлены.

В свою очередь, решением Севастопольского городского Совета от 14 июля 2009 г. Ц [REDACTED] [REDACTED]. утверждены материалы выбора места расположения земельного участка ориентировочной площадью 0,05 га для индивидуального дачного строительства по [REDACTED], и дано согласие на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка.

Позже с учётом особенностей завершения оформления прав на земельные участки на территории г. Севастополя Департаментом по имущественным и земельным отношениям г. Севастополя издано распоряжение от 12 декабря 2018 г. № [REDACTED] о предоставлении Ц [REDACTED] в собственность бесплатно земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 500 кв. м, расположенного по указанному адресу.

На основании данного распоряжения 14 января 2019 г. произведена регистрация права собственности Ц [REDACTED] на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] категории «земли особо охраняемых территорий и объектов» и с видом разрешённого использования «для индивидуального дачного строительства».

В результате проведённого сотрудниками ФГКУ «Крымское территориальное управление имущественных отношений» 3 марта 2022 г. осмотра земельного участка военного городка № [REDACTED] площадью 5,8289 га выявлен факт полного наложения на него 18 земельных участков,

принадлежащих третьим лицам, в том числе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], правообладателем которого является Чепилян С.А. и на территории которого расположен объект незавершённого капитального строительства.

Данное обстоятельство послужило основанием для обращения в суд с иском по настоящему делу.

Чепилян С.А. с иском не согласилась, полагает себя добросовестным приобретателем данного земельного участка, поскольку купила его у Ц [REDACTED] [REDACTED]. на основании договора купли-продажи от 4 августа 2020 г. Строительство объекта индивидуального жилищного строительства она начала в 2021 году на основании соответствующей разрешительной документации, а следовательно, по мнению ответчика, расположенный на земельном участке объект незавершённого строительства не может являться самовольной постройкой. Кроме того, Чепилян С.А. заявила о пропуске срока исковой давности.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что из первоначально предоставленного в постоянное пользование войсковой части [REDACTED]; Министерства обороны Украины земельного участка площадью 5,8289 га в установленном на тот момент порядке выделены земельные участки общей площадью 2,1 га, которые переданы Севастопольскому городскому Совету.

Однако в последующем земельный участок военного городка № [REDACTED] ошибочно поставлен на кадастровый учёт в ЕГРН с указанием площади 5,8289 га на основании копии утратившего силу государственного акта от 29 декабря 2001 г.

При этом суд сослался на то, что в процессе рассмотрения настоящего дела в суде первой инстанции Управлением государственной регистрации кадастра г. Севастополя осуществлены действия по исправлению технической ошибки в записях ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадь земельного участка изменена с 5,8289 га на 3,7306 га, а также внесены сведения о ранее присвоенном кадастровом номере [REDACTED].

Отказывая в удовлетворении требований о сносе объекта незавершённого строительства, суд первой инстанции указал, что строительство объекта осуществлено ответчиком в пределах принадлежащего ей на праве собственности земельного участка в соответствии с видом разрешённого использования, доказательств

существенных нарушений строительных норм не представлено, возведение строения прав и законных интересов истца не нарушает.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иски требования, суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 12, 196, 199, 200, 222, 225, 301–302 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьёй 1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьёй 12 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», статьёй 1 Федерального закона от 31 мая 1996 г. № 61-ФЗ «Об обороне», Законом г. Севастополя от 24 апреля 2014 г. № 3-ЗС «О бывшей государственной собственности Украины и определении порядка инвентаризации, управления и распоряжения собственностью г. Севастополя», Законом г. Севастополя от 25 июля 2014 г. № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя», пунктами 22, 24, 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пришёл к выводу о наличии оснований для отмены решения суда первой инстанции и удовлетворения исковых требований Министерства обороны Российской Федерации.

При этом суд апелляционной инстанции обоснованно указал, что на основании распоряжения Правительства г. Севастополя от 20 марта 2015 г. № 195-П земельный участок площадью 5,8289 га, в границах которого находится спорный земельный участок, передан в федеральную собственность, в связи с чем Департамент по имущественным и земельным отношениям г. Севастополя в 2018 году не вправе был распоряжаться спорным земельным участком и предоставлять его в собственность Ц [REDACTED] [REDACTED].

Факт передачи в федеральную собственность земельного участка площадью 5,8289 га установлен, в том числе решением Арбитражного суда г. Севастополя от 19 октября 2023 г. по делу А84-4049/2023, которым признано недействительным уведомление Управления государственной регистрации кадастра г. Севастополя от 20 декабря 2022 г. об исправлении

технической ошибки в записях ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

При разрешении указанного спора, рассмотренного с участием Чепилян С.А., установлено, что в результате незаконного действия регистрирующего органа внесена ошибочная запись о площади земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в федеральной собственности: значение площади 5,8289 га исправлено на 3,7306 га, а также ошибочно добавлены сведения о ранее присвоенном кадастровом номере [REDACTED].

В силу части 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении гражданского дела обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, не должны доказываться и не могут оспариваться лицами, если они участвовали в деле, которое было разрешено арбитражным судом.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции обоснованно отклонил доводы об ошибочности передачи в федеральную собственность земельного участка площадью 5,8289 га вместо 3,7306 га.

По заключению экспертного землеустроительного исследования от 14 января 2023 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] полностью находится в границах участка, который был передан в федеральную собственность.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции обоснованно признал незаконным предоставление органом местного самоуправления спорного земельного участка в собственность Ц [REDACTED] [REDACTED], а поскольку участок выбыл из федеральной собственности помимо воли собственника, суд истребовал его из незаконного владения ответчика.

Положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают возможность истребовать имущество, если оно было утеряно собственником или лицом, которому было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путём помимо их воли.

Соответственно, постройка, возведённая на земельном участке, находящемся в федеральной собственности, признана судом апелляционной инстанции самовольной на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом судом апелляционной инстанции установлено, что срок исковой давности не пропущен.

В соответствии с пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Таким образом, к искам об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения применяется общий срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда публично-правовое образование в лице уполномоченных органов узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Следует учитывать, что сама по себе запись в ЕГРН о праве безусловно не означает, что именно со дня внесения такой записи лицо узнало или должно было узнать о нарушении права, поскольку момент, когда течение исковой давности по виндикационным требованиям, может определяться исходя из обстоятельств дела, в том числе со дня, когда уполномоченный орган узнал или должен был узнать о выбытии вещи из фактического владения или о передаче имущества другому лицу.

Суд апелляционной инстанции, оценив представленные доказательства, правомерно установил, что спорный земельный участок после 2018 года Ц [REDACTED] [REDACTED]. не использовался, а фактически выбыл из владения публичного собственника с момента начала строительства, которое Чепилян С.А. осуществляла после получения уведомления о планируемом строительстве от 2 августа 2021 г. Департамента архитектуры г. Севастополя, не уполномоченного распоряжаться спорным земельным участком.

До указанного момента спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не был освоен и не использовался, а следовательно, у собственника не имелось оснований для его истребования из чужого незаконного владения.

При этом иск прокурора направлен в Балаклавский районный суд г. Севастополя 10 августа 2022 г.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Доводы кассационной жалобы, относящиеся к несогласию с оценкой судом доказательств и с выводами суда об обстоятельствах дела, в том числе о начале течения срока исковой давности, не могут служить основанием для отмены или изменения судебных постановлений, поскольку в соответствии с

частью 2 статьи 390<sup>15</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции.

Каких-либо существенных нарушений норм материального или процессуального права со стороны судов апелляционной и кассационной инстанций по доводам кассационной жалобы и материалам дела не усматривается.

С учётом изложенного оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке не имеется.

Руководствуясь статьями 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 Севастопольского городского суда от 25 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи