



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-170-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,  
судей Киселёва А.П. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску заместителя прокурора Краснодарского края – прокурора г. Сочи в интересах Российской Федерации, к Иосифиди Валерию Фёдоровичу о признании права собственности на земельный участок отсутствующим,

по кассационной жалобе Иосифиди Валерия Фёдоровича на решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 мая 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 марта 2023 г.,

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя Иосифиди В.Ф. Калинин Г.И., поддержавшую доводы жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., возражавшего против удовлетворения жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи обратился в суд с указанным выше иском и просил признать отсутствующим право собственности Иосифиди В.Ф., зарегистрированное в ЕГРН 23 мая 2013 г., на земельный участок № [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED], площадью 700 кв.м, категория земель: «земли населённых пунктов», вид разрешённого использования: «для садоводства», расположенный в садоводческом товариществе «[REDACTED]» по адресу: [REDACTED] район, а также снять с государственного кадастрового учёта сведения о данном земельном участке.

В обоснование требований прокурор указал, что по результатам проверки, проведённой прокуратурой г. Сочи, установлено, что спорный земельный участок незаконно оформлен в собственность ответчика, поскольку частично образован в границах ранее учтённых земель, находящихся в федеральной собственности, и в установленном порядке не предоставлялся первоначальному правообладателю – Ф. [REDACTED]. Спорный земельный участок не огорожен, свободен от строений, покрыт лесной растительностью и фактически не осваивается.

Решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 мая 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 октября 2022 г., исковые требования прокурора удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 марта 2023 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Иосифиди В.Ф. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2023 г. отказано в передаче кассационной жалобы Иосифиди В.Ф. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 марта 2025 г. Иосифиди В.Ф. восстановлен процессуальный срок для подачи кассационной жалобы.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 3 июня 2025 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2023 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 кассационной жалобы и возражения на неё, 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 данного дела.

Как установлено судами, постановлением Совета Министров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 5 мая 1983 г. № 214 «О создании Сочинского национального парка» создан Сочинский национальный парк Министерства лесного хозяйства РСФСР. Этим же постановлением в пользование Сочинского национального парка предоставлены земли государственного лесного фонда.

В 1997–1998 годах лесоустроительным предприятием «Воронежлеспроект», подведомственным Федеральному агентству лесного хозяйства, 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 Нижне-Сочинского участкового лесничества Сочинского национального парка 19 мая 2005 г. на государственный кадастровый учёт со статусом «ранее учтённый» поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] категории «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Из материалов дела следует, что первоначальным правообладателем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] являлся Ф [REDACTED]. право собственности которого зарегистрировано 20 октября 2008 г.

Основанием государственной регистрации права собственности Ф [REDACTED] на спорный земельный участок послужил государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землёй, зарегистрированный в Книге записей Государственных актов на право собственности, владения, пользования землёй за № [REDACTED].

Из указанного выше государственного акта следует, что Ф [REDACTED] был предоставлен земельный участок № [REDACTED] площадью 700 кв.м в садоводческом товариществе « [REDACTED] » для садоводства.

На основании договора купли-продажи от 24 ноября 2008 г. земельный участок был продан П [REDACTED].

В соответствии с договором купли-продажи от 2 июня 2012 г. земельный участок приобрёл Ч [REDACTED].

По договору купли-продажи от 14 мая 2013 г. земельный участок был продан Иосифиди В.Ф.

Таким образом, Иосифиди В.Ф. является собственником земельного участка из категории земель «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для садоводства» с кадастровым номером [REDACTED] площадью 700 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], садоводческое товарищество «[REDACTED]», участок № [REDACTED], что подтверждается сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

Обращаясь с заявлением о признании права собственности на земельный участок отсутствующим, прокурор представил акт натурного обследования земельного участка от 24 сентября 2021 г., из которого следует, что спорный участок не огорожен, свободен от строений, является лесопокрытым и не осваивается.

Прокурором также представлено заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 г., из которого следует, что спорный земельный участок частично расположен в границах земель НижнеСочинского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 г., в пределах выдела 1 квартала 52 указанного участкового лесничества, которое составляло территорию Сочинского национального парка.

Удовлетворяя требования прокурора и признавая право собственности Иосифиди В.Ф. на спорный земельный участок отсутствующим, суд первой инстанции, исходил из того, что спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] незаконно оформлен в собственность ответчика, поскольку образован в границах ранее учтенных земель федеральной собственности.

При этом суд указал, что прокурором представлены надлежащие доказательства, подтверждающие, что фактически спорный земельный участок расположен в границах федеральных земель, в отсутствие волеизъявления собственника право на спорный участок было зарегистрировано за ответчиком.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции.

Возражая против требований прокурора, ответчик в судах первой и апелляционной инстанций указывал на недоказанность наложения кадастровых границ его земельного участка с актуальными кадастровыми границами земель Сочинского национального парка, а также заявлял ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы.

Удовлетворяя требования прокурора, суды пришли к выводу о том, что имеющиеся в деле доказательства являются достаточными для рассмотрения дела по существу, при этом суды исходили только из заключения специалиста самого ФГБУ «Сочинский национальный парк».

Заявитель в кассационной жалобе указывает, что судами при разрешении настоящего спора не принято во внимание вступившее в законную силу решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 6 июля 2011 г. по делу по иску Пипенко Н.В. к ФГБУ «Сочинский национальный парк» об устранении кадастровой ошибки.

Между тем согласно заключению судебной землеустроительной экспертизы, проведённой в рамках рассмотрения данного дела, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не пересекается с границами Сочинского национального парка.

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

Статьёй 9 Конституции Российской Федерации установлено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (часть 1).

Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (часть 2).

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 статьи 8<sup>1</sup> названного кодекса государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзац второй пункта 1).

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2).

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 (пункт 6).

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 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.

В постановлении 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» (далее – постановление № 10/22) разъяснено, что доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (абзац третий пункта 36).

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).

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.

Соответственно, все сомнения толкуются в пользу лица, право которого зарегистрировано в публичном государственном реестре.

Покупатель недвижимого имущества, полагавшийся на данные ЕГРН, признается добросовестным, пока в суде не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии у продавца права на его отчуждение.

Однако данные положения судами учтены не были, права на недвижимое имущество, зарегистрированные в ЕГРН, поставлены судом под сомнение в отсутствие надлежащих к тому оснований.

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.

Технический учёт или государственный учёт объектов недвижимости, в том числе осуществлённые в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признаётся юридически действительным, 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 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтёнными объектами недвижимости (часть 4).

Удовлетворяя иск прокурора по настоящему делу, суд сослался на то, что спорный земельный участок относится к землям Нижне-Сочинского участкового лесничества Сочинского национального парка по данным лесоустройства 1997 года 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 природных территорий и объектов».

Наличия пересечений или наложений границ данного земельного участка с границами спорного земельного участка с кадастровым номером

судом не установлено. По данным ЕГРН спорный земельный участок в федеральной собственности никогда не находился.

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, а также не применил специальные положения части 3 статьи 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», согласно которым, 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 определенной 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. Эти правила применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 г.

В нарушение указанной нормы закона суд первой инстанции определил принадлежность земельного участка по данным лесоустройства вопреки сведениям ЕГРН и правоустанавливающего документа.

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

Между тем факт нахождения спорного земельного участка в границах особо охраняемой природной территории судом не установлен.

Из установленных судом обстоятельств следует, что данный земельный участок был предоставлен первоначальному собственнику Ф [REDACTED] на основании государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землёй, зарегистрированный в Книге записей Государственных актов на право собственности, владения, пользования землёй за № 5005.

Согласно преамбуле Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», вступившего в силу со дня его опубликования – 22 марта 1995 г., особо охраняемые природные территории –

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 этого закона с учётом особенностей режима особо охраняемых природных территорий различаются перечисленные в данном пункте категории указанных территорий, в том числе национальные парки (подпункт «б»).

Обстоятельств того, что на момент его предоставления Сарайдаряну В.А. спорный земельный участок находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

Также судом допущены и существенные нарушения норм процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те и 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.

Зарегистрированное право презюмируется действительным, пока не доказано обратное.

Между тем в обоснование признания зарегистрированного права отсутствующим суд сослался только на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», которое является заинтересованным в исходе спора лицом, участвующим в деле.

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 95 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент предъявления настоящего иска, земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности. Земли и земельные участки в границах населённых пунктов, включённых в состав особо

охраняемых природных территорий, относятся к землям населённых пунктов. Использование включённых в состав особо охраняемых природных территорий земель и земельных участков иных категорий ограничивается с учётом необходимости защиты природных комплексов особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий.

Из выписки из ЕГРН по состоянию на 23 сентября 2021 г. следует, что в настоящий момент спорный земельный участок отнесён к категории земель «земли населённых пунктов».

Также судом не учтено, что план лесонасаждений не имеет правопорождающего либо правоудостоверяющего значения, а распоряжений органов власти, актов приема-передачи земель в пределах которых расположен спорный земельный участок, Сочинскому национальному парку, истцом в материалы дела не предоставлено.

При отсутствии таких документов сам по себе факт графического включения земель сторонних землепользователей, в том числе спорного земельного участка, в план лесонасаждений 1997–1998 годов не влечёт возникновения у Сочинского национального парка прав на спорный земельный участок и не прекращает прав владельца земельного участка.

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 судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Суд в назначении по делу землеустроительной судебной экспертизы отказал, указав, только на то, что оснований не доверять заключению специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» не имеется.

Однако судом не учтено, что заключение специалиста не является экспертным заключением по смыслу статей 55 и 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, такие заключения могут быть признаны судом письменными доказательствами, подлежащими оценке в совокупности с другими доказательствами по правилам, установленным гражданским процессуальным законодательством.

В нарушение положений статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не создал условия для установления фактических обстоятельств дела.

Помимо прочего, согласно выводам, изложенным в заключении специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», в границах земельного участка Нижне-Сочинского лесничества находится только часть принадлежащего ответчику земельного участка, однако истцом заявлено требование о признании отсутствующим права ответчика на весь земельный участок.

Также ответчик указывал, что согласно заключению судебной землеустроительной экспертизы, проведённой в рамках рассмотрения Центральным районным судом г. Сочи Краснодарского края гражданского дела по делу по иску Пипенко Н.В. к ФГБУ «Сочинский национальный парк» об устранении кадастровой ошибки, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205006:179 не пересекается с границами Сочинского национального парка.

Указанное решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 6 июля 2011 г. вступило в законную силу.

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.

Данные обстоятельства также не получили оценки суда.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Обстоятельства, имеющие значение для дела, определяются судом исходя из норм материального права, подлежащих применению в данном деле, с учётом доводов и возражений сторон.

По настоящему делу прокурором заявлено требование о признании зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество отсутствующим.

В соответствии со статьёй 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу статьи 301 данного кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статьёй 302 названного выше кодекса 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 (пункт 1).

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

В пункте 52 постановления № 10/22 разъяснено, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путём предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решён вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия её недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

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 исходя из презумпции наличия зарегистрированного права и владения собственником имуществом.

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

Из установленных обстоятельств дела следует, что основанием для первичной регистрации права собственности Ф [REDACTED] на земельный участок, послужил акт № [REDACTED], зарегистрированный в Книге записей Государственных актов на право собственности, владения, пользования землёй, в соответствии с которым Ф [REDACTED] был предоставлен земельный участок № [REDACTED] площадью 700 кв.м в садоводческом товариществе « [REDACTED] » для садоводства, в связи с чем обстоятельства владения этим земельным участком должны были быть

поставлены на обсуждение сторон с предложением представить соответствующие доказательства, однако судом этого сделано не было.

Иосифиди В.Ф. указывает, что он является фактическим владельцем данного земельного участка, использует земельный участок в соответствии с его целевым назначением.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно пункту 1 статьи 124 Гражданского кодекса Российской Федерации Российская Федерация, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

В силу пункта 1 статьи 125 этого же кодекса от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

По настоящему делу прокурор просил признать право собственности на спорный земельный участок за Российской Федерацией, то есть иск фактически предъявлен в интересах Российской Федерации.

В силу приведённых выше норм материального и процессуального права суд обязан был определить и привлечь к участию в деле в качестве истца соответствующий государственный орган, имеющий право выступать от имени Российской Федерации.

Однако судом этого сделано не было, дело рассмотрено без участия Российской Федерации как истца в спорных материально-правовых отношениях.

С учётом изложенного постановления судов первой и апелляционной инстанций нельзя признать законными и обоснованными.

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения закона также не устранил.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела судебными инстанциями допущены нарушения норм права, которые являются существенными, непреодолимыми и не могут быть устранены без нового рассмотрения дела, в связи с чем находит нужным отменить судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с 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 Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 мая 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 марта 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

