



23RS0058-01-2022-006014-38

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-246-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.
судей Горшкова В.В. и Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Сочинского межрайонного природоохранного прокурора к Дамирову Джавиду Ягуб оглы о признании права собственности на земельный участок отсутствующим

по кассационной жалобе Дамирова Джавид Ягуб оглы на решение Хостинского районного суда г. Сочи от 21 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 марта 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П., представителя Дамирова Д.Я. оглы Волгина А.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, прокурора Клевцову Е.А., возражавшую против удовлетворения жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сочинский межрайонный природоохранный прокурор обратился в суд с иском о признании отсутствующим право собственности Дамирова Д.Я. оглы на земельный участок из категории земель «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для садоводства», с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1617 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], СНТ «[REDACTED]», участок № [REDACTED], а также снятии с государственного кадастрового учёта сведения о данном земельном участке.

В обоснование требований указано на нахождение спорного земельного участка в границах земель федеральной собственности в составе Сочинского национального парка.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 21 декабря 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 марта 2023 г., требования прокурора удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2023 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 октября 2023 г. отказано в передаче кассационной жалобы Дамирова Д.Я. оглы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 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 обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене.

В соответствии со статьей 390.14 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 норм права допущены судебными инстанциями при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 5 мая 1983 г. № 214 «О создании Сочинского национального парка» создан Сочинский национальный парк Министерства

лесного хозяйства РСФСР. По этому же постановлению 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 участков лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определявшие границы Сочинского национального парка, которые впоследствии поставлены на государственный кадастровый учёт.

Как установлено судом и следует из материалов дела, спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован в результате объединения земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Первоначальным правообладателем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 910 кв.м являлась К. [REDACTED]. на основании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 15 мая 1993 г. № [REDACTED], выданного в соответствии с постановлением главы администрации Хостинского района г. Сочи Краснодарского края от 3 ноября 1992 г. № 695/1 «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ».

Первоначальным правообладателем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1120 кв.м являлась С. [REDACTED]. на основании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 15 мая 1993 г. № 3157, выданного в соответствии с постановлением главы администрации Хостинского района г. Сочи Краснодарского края от 3 ноября 1992 г. № 695/1 «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ».

В последующем указанные земельные участки были объединены, в результате чего образован спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], который впоследствии неоднократно отчуждался и на основании договора купли-продажи от 19 июня 2018 г. был приобретён Дамировым Д.Я. оглы.

6 июля 2018 г. зарегистрировано право собственности Дамирова Д.Я. оглы на спорный земельный участок, 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 18 августа 2022 г., из которого следует, что спорный участок не огорожен, свободен от строений и является лесопокрытым.

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 Мацестинского участкового лесничества, территория которого определена

планом лесонасаждений 1997 г., в пределах выделов 11, 12 квартала 94 указанного участкового лесничества, которое составляло территорию Сочинского национального парка.

Возражая против требований прокурора, представитель Дамирова Д.Я. оглы – Нестерович И.Н. заявлял ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы, ссылаясь на отсутствие доказательств наложения границ спорного земельного участка на земли федеральной собственности, в подтверждение чего представил в дело заключение специалиста ООО «Консалтинговая компания «Мир» от 19 декабря 2022 г. № 02-12-130/22, согласно которому земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не имеет пересечений с границами Сочинского национального парка.

Удовлетворяя иск прокурора, суд первой инстанции исходил из того, что спорный земельный участок частично расположен в границах ранее учтённых земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк.

Суд также исходил из того, что постановление главы администрации Хостинского района г. Сочи Краснодарского края от 3 ноября 1992 г. № 695/1 «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ», на основании которого были предоставлены земельные участки садоводам на праве пожизненного наследуемого владения, является неперсонифицированным, что не позволяет определить круг лиц, которым предоставлялись земельные участки.

При этом суд принял во внимание факт отсутствия в Хостинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на хранении свидетельств о праве пожизненного наследуемого владения, выданных на имя С [REDACTED] и К [REDACTED]. Доказательств того, что указанные лица являлись членами СНТ « [REDACTED] », также не имеется.

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

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

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 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) (пункт 2).

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 (пункт 3).

Согласно части 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.

Доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле. Суд вправе предложить им представить дополнительные доказательства. В случае, если представление необходимых доказательств для этих лиц затруднительно, суд по их ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств (часть 1 статьи 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

По мнению заявителя, обязанность доказывания в данном случае лежала на прокуроре, обратившемся в суд с иском об оспаривании права ответчика на земельный участок.

Частью 1 статьи 79 этого же кодекса предусмотрено, что 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.

В подтверждение доводов о наложении земельного участка ответчика на земли федеральной собственности, входящие в Сочинский национальный парк, прокурором представлено заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, в котором содержатся выводы о частичном наложении границ данного участка на территорию Мацестинского участкового лесничества.

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

Отказывая в удовлетворении ходатайств ответчика, суды пришли к выводу о том, что имеющиеся в деле доказательства являются достаточными для рассмотрения дела по существу, при этом удовлетворяя иск прокурора, суды исходили только из заключения специалиста самого ФГБУ «Сочинский

национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, являющегося, по мнению заявителя, заинтересованным лицом.

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

Кроме того, 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, регулирующими конкретные правоотношения, в связи с чем стороны правоотношений вправе применить лишь определённый способ защиты права.

В соответствии с абзацем четвёртым пункта 52 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» 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.

Из материалов дела следует, что прокурор обратился в суд с настоящим иском, указав, что фактически данный участок из владения Российской Федерации не выбывал, доступен для беспрепятственного использования неограниченным кругом лиц, не огорожен, свободен от строений, ответчиком не освоен.

Напротив, Дамиров Д.Я. оглы в ходе рассмотрения дела ссылался на то, что он является фактическим владельцем спорного земельного участка. Однако судом не устанавливалось имеющее значение для дела обстоятельство о фактическом владельце спорного земельного участка, от которого зависит правильное разрешение вопросов о надлежащем способе защиты права, о сроке исковой давности.

Кроме того, в соответствии со статьями 130, 131, 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые подлежит регистрации.

В силу статьи 8 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, признается 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, признается 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 81 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).

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» разъяснено, что 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 (абзац третий пункта 3)

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 приведенных норм права и актов их толкования 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 ЕГРП, признается добросовестным, пока в суде не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии у продавца права на его отчуждение.

Заявитель ссылается на приобретение спорного земельного участка по возмездному договору купли-продажи у продавца, право собственности которого зарегистрировано в ЕГРП с 2016 г. По мнению заявителя, при приобретении спорного земельного участка он вправе был полагаться на данные ЕГРП.

Кроме того, согласно выводам, изложенным в заключении специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, в границах земель Мацестинского участкового лесничества находится только часть принадлежащего ответчику земельного участка, однако прокурором заявлено требование о признании отсутствующим права собственности ответчика на указанный земельный участок полностью.

Как следует из постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П «По делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Н.И. Гришиной, Н.З. Гулордавы и других», возможна ситуация, когда земельный участок, требование о признании зарегистрированного права на который отсутствующим заявлено, находится в границах особо охраняемой природной территории федерального значения лишь частично. В том случае, если остальная (находящаяся за пределами этих границ) его часть в силу действующего регулирования (например, в силу предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) не может использоваться в соответствии с установленным видом его разрешенного использования, это лишает практического смысла ее сохранение на праве собственности или ином вещном праве за гражданином.

Если же остальная часть земельного участка в силу действующего правового регулирования может использоваться в соответствии с установленным видом его разрешённого использования, то по смыслу статей 2, 18, 35 (части 1 и 2), 36 (часть 2) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации не может исключаться принятие судом решения, позволяющего сохранить за гражданином, при наличии соответствующего волеизъявления последнего, право на эту его часть. В указанном случае заявленное в защиту интересов Российской Федерации требование о признании отсутствующим зарегистрированного за гражданином или отраженного в ЕГРП в качестве ранее возникшего у гражданина права на такой земельный участок подлежит удовлетворению по основанию принадлежности участка к особо охраняемой природной территории федерального значения только в отношении той его части, которая находится в границах особо охраняемой природной территории, при учёте судом фактических обстоятельств и положений земельного законодательства и законодательства о государственной регистрации недвижимости.

Как предусмотрено статьёй 34 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, лицами, участвующими в деле, являются стороны, третьи лица, прокурор, лица, обращающиеся в суд за защитой прав, свобод и законных интересов других лиц или вступающие в процесс в целях дачи заключения по основаниям, предусмотренным статьями 4, 46 и 47 данного кодекса, заявители и другие заинтересованные лица по делам особого производства.

По смыслу части 1 статьи 38 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сторонами в гражданском судопроизводстве являются истец, то есть лицо, чьё материальное право предполагается нарушенным, и ответчик, который предположительно допустил такое нарушение права.

Лицо, в интересах которого дело начато по заявлению лиц, обращающихся в суд за защитой прав, свобод и законных интересов других лиц, извещается судом о возникшем процессе и участвует в нём в качестве истца (часть 2 статьи 38 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Исковое заявление по настоящему делу подано прокурором в порядке статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределённого круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Исходя из приведённых норм права, процессуальный закон не определяет прокурора, как сторону гражданского процесса (истца либо ответчика), он является лицом, выступающим от своего имени в защиту прав и охраняемых законом интересов других лиц, его интерес - это предусмотренная законом возможность требовать от своего имени защиты права другого лица.

Таким образом, прокурор в гражданском процессе занимает положение процессуального истца. Истцом же в материальном смысле является то лицо, в защиту прав, свобод или законных интересов которого прокурором предъявлен иск.

Обращаясь в суд с настоящим иском, Сочинский межрайонный природоохранный прокурор указывал, что действует в интересах Российской Федерации.

Как определено пунктом 1 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В силу части 3 статьи 131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в исковом заявлении, предъявляемом прокурором в защиту интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределённого круга лиц, должно быть указано, в чём конкретно заключаются их интересы, какое право нарушено, а также должна содержаться ссылка на закон или иной нормативный правовой акт, предусматривающие способы защиты этих интересов.

Заявитель в кассационной жалобе ссылается на то, что по настоящему делу иск прокурора предъявлен в интересах Российской Федерации, однако соответствующий государственный орган, имеющий право выступать от имени Российской Федерации, к участию в деле в качестве истца привлечён не был.

При таких обстоятельствах как решение суда первой инстанции так и постановление суда апелляционной инстанции нельзя признать соответствующими требованиям законности и обоснованности.

Данные нарушения, которые не были устранены кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными, поскольку повлияли на результат рассмотрения дела и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить постановления судов первой, апелляционной и кассационной инстанций, а дело направить в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 319¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Хостинского районного суда г. Сочи от 21 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 марта 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

