



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-139-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Марьина А.Н.
Петрушкина В.А. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску заместителя прокурора Краснодарского края – прокурора г. Сочи в интересах Российской Федерации к Бражникову Владимиру Дмитриевичу о признании права собственности на земельный участок отсутствующим и признании права собственности Российской Федерации на земельный участок

по кассационной жалобе Бражникова Владимира Дмитриевича на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 29 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., 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 Бражникова В.Д. на земельный участок из категории земель «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для ведения личного подсобного хозяйства», с кадастровым номером [REDACTED], площадью 350 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], а также признать право собственности Российской Федерации на данный земельный участок.

В обоснование требований указано, что данный земельный участок расположен в границах земель федеральной собственности в составе Сочинского национального парка. При таких обстоятельствах, по мнению прокурора, основания для возникновения у ответчика права собственности на спорный земельный участок отсутствуют.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 29 ноября 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 сентября 2023 г., требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 января 2025 г. Бражникову В.Д. восстановлен срок подачи кассационной жалобы.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 23 июня 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу решения суда, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со статьёй 390 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 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.

Спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован в результате раздела исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 700 кв.м, на основании решения его собственника Ф [REDACTED] [REDACTED] которой данный земельный участок был предоставлен в соответствии с постановлением главы администрации Нижнешиловского сельсовета от 18 сентября 1992 г. № 193 «О предоставлении земельных участков в пожизненное наследуемое владение жителям сёл Нижнешиловского сельского Совета для ведения личного подсобного хозяйства». Кроме того, вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда г. Сочи от 9 декабря 2011 г. установлен факт предоставления Ф [REDACTED] [REDACTED] указанного выше исходного земельного участка в с. [REDACTED] [REDACTED].

7 июля 2017 г. спорный земельный участок, образованный в результате раздела исходного участка, был продан С [REDACTED].

Впоследствии данный земельный участок приобрёл М [REDACTED] [REDACTED] по договору купли-продажи от 20 мая 2021 г., который продал его 9 июня 2021 г. Бражникову В.Д. по договору купли-продажи. Таким образом, 21 июня 2021 г. зарегистрировано право собственности Бражникова В.Д. на земельный участок из категории земель «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: [REDACTED].

Обращаясь с заявлением о признании права собственности на земельный участок отсутствующим, заместитель прокурора Краснодарского края - прокурор г. Сочи представил акт натурного обследования от 23 сентября 2021 г., из которого следует, что спорный земельный 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 Веселовского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 года, в пределах выдела 18 квартала 57

указанного участкового лесничества, который составлял территорию Сочинского национального парка.

Ответчик представил в материалы дела заключение специалиста (рецензию) АНО «Московский областной судебно-экспертный криминалистический центр» от 29 июля 2022 г. № 7-21/2022, согласно которому заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г. не является полным, всесторонним и объективным.

Кроме того, в материалы дела представлено заключение специалиста АНО «Московский областной судебно-экспертный криминалистический центр» от 29 июля 2022 г. № 224-07/2022, согласно которому пересечение границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с границами земель федеральной собственности отсутствует.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции указал, что спорный земельный участок расположен в границах ранее учтённых земель федеральной собственности в составе земель Веселовского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. Также судом указано, что в кадастровом деле по межеванию спорного земельного участка отсутствуют доказательства согласования его границ с территориальным органом Росимущества.

В связи с этим право собственности Бражникова В.Д. на спорный земельный участок возникло незаконно.

С данными выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

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

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).

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 Веселовского участкового лесничества.

Удовлетворяя искимые требования и полагаясь на заключение указанной выше экспертизы, суды пришли к выводу о том, что имеющиеся в деле доказательства являются достаточными для рассмотрения дела по существу.

Однако в нарушение положений статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды отдали предпочтение доказательствам, представленным прокурором, и не дали при этом надлежащей оценки в совокупности всем доказательствам, в том числе представленным ответчиком.

При этом судами не учтено, что заключения эксперта, полученные по результатам внесудебной экспертизы, не являются экспертными заключениями по смыслу статей 55 и 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Такие заключения могут быть признаны судом письменными доказательствами, которые подлежат оценке в совокупности с другими доказательствами.

Каких-либо иных объективных данных о принадлежности спорного земельного участка к землям, входившим в Сочинский национальный парк, суды не привели. Ходатайства ответчика о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы судами отклонены.

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 определяться 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 собственником против лица, не являющегося собственником и не владеющего спорным имуществом, за которым неосновательно зарегистрировано право на это недвижимое имущество.

Кроме того, в соответствии со статьями 130, 131, 141 Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые подлежит регистрации.

В силу статьи 8¹ 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 8 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 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 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.

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.

Бражников В.Д. приобрёл спорный земельный участок по возмездному договору купли-продажи у продавца, право собственности которого было зарегистрировано в ЕГРН, при приобретении данного земельного участка покупатель вправе был полагаться на данные ЕГРН.

Зарегистрированное право презюмируется действительным, пока не доказано обратное.

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

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, неопределённого 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.

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

Помимо этого, согласно выводам, изложенным в заключении специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», в границах земель Веселовского участкового лесничества находится только часть принадлежащего ответчику земельного участка, однако прокурором заявлено требование о признании отсутствующим права ответчика на указанный участок полностью.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В силу части 1 статьи 196 данного кодекса при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены, какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

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 (п. 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, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (п. 3).

Из приведённых положений закона и акта их толкования следует, что постановление законного и обоснованного решения невозможно без установления, исследования и оценки всех обстоятельств дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенным, они повлияли на

результат рассмотрения дела и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Адлерского районного суда г. Сочи от 29 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. /

Председательствующий

Судьи