



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-243-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Центрального района 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 3 марта 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 июня 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 17 января 2023 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Иосифиди В.Ф. – Калининченко Г.И. по ордеру от 15 августа 2025 г. № 890, поддержавшей доводы кассационной жалобы, и прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., возражавшей против удовлетворения жалобы,

установила:

прокурор Центрального района г. Сочи в интересах Российской Федерации обратился в суд с иском о признании отсутствующим права

собственности Иосифиди В.Ф., зарегистрированного в ЕГРН 23 мая 2013 г., на земельный участок с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] площадью 650 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для садоводства, расположенный в садоводческом товариществе « [REDACTED] » по адресу: [REDACTED], участок № [REDACTED], и просил снять с государственного кадастрового учёта сведения о данном земельном участке.

Решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 3 марта 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 июня 2022 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 17 января 2023 г., иск удовлетворён.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 6 июня 2023 г. отказано в передаче кассационной жалобы Иосифиди В.Ф. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе Иосифиди В.Ф. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 марта 2025 г. Иосифиди В.Ф. восстановлен процессуальный срок для подачи кассационной жалобы.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 11 июля 2025 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 6 июня 2023 г. отменено, кассационная жалоба Иосифиди В.Ф. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 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. Этим же постановлением в пользование Сочинского национального парка предоставлены земли государственного лесного фонда.

В 1997–1998 годах лесоустроительным предприятием «Воронежлеспроект» проведено лесоустройство Сочинского национального парка, в результате чего в отношении 15 участков лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определявшие границы Сочинского национального парка, сведения о которых впоследствии внесены в ЕГРН.

Как установлено судом и следует из материалов дела, первоначальным правообладателем земельного участка с КН [REDACTED] являлась П [REDACTED]. на основании государственного акта № [REDACTED], выданного в соответствии с постановлением главы администрации Центрального района г. Сочи от 23 марта 1993 г. № 185 «О переоформлении прав на землю 156 участков площадью 10,2 га садоводческого товарищества « [REDACTED] » по [REDACTED]. [REDACTED]».

Из указанного выше государственного акта следует, что П [REDACTED]. предоставлен земельный участок № [REDACTED] площадью 650 кв.м в пожизненное наследуемое владение в садоводческом товариществе « [REDACTED] » для садоводства.

На основании договора купли-продажи от 27 января 2009 г. участок 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. участок 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 КН [REDACTED] площадью 650 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], садоводческое товарищество « [REDACTED] », участок № [REDACTED].

Удовлетворяя требования прокурора, суд первой инстанции, руководствовался ст. 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 7, 19 и 56 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 12 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», сославшись на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский

национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 г. и акт натурного обследования спорного земельного участка от 24 сентября 2021 г., исходил из того, что данный земельный участок частично расположен в границах ранее учтённых земель федеральной собственности в составе земель Нижне-Сочинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк.

Кроме того, судом указано на отсутствие доказательств предоставления спорного земельного участка в установленном порядке первоначальному правообладателю – П [REDACTED], что свидетельствует о незаконности его отчуждения ответчику.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

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

Указанным требованиям постановленные судебные акты не отвечают.

Как установлено ч. 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации, земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

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

При этом в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8 Конституции Российской Федерации).

В соответствии со ст. 130, 131, 141² Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые подлежит регистрации.

В силу ст. 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 (п. 1).

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (п. 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, признаётся добросовестным (ст. 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 (п. 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 ст. 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.

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. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (п. 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 (п. 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, признаётся добросовестным, пока в суде не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии у продавца права на его отчуждение.

Из имеющихся в деле доказательств следует, что спорный участок принадлежал П. [REDACTED], право собственности Иосифиди В.Ф. приобрёл в 2021 году.

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 с п. 1 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретённое гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на

недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утверждённым постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землёй», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землёй сельскохозяйственного назначения» (п. 9 названного выше закона).

В силу ст. 69 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей (ч. 1).

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 (ч. 4).

Удовлетворяя иск прокурора по настоящему делу, суд сослался на то, что спорный земельный участок относится к землям Нижне-Сочинского участкового лесничества по данным лесоустройства 1997 года, которые составляли территорию Сочинского национального парка, и находятся в федеральной собственности в составе ранее учтённого земельного участка особо охраняемой природной территории.

С этим согласился и суд апелляционной инстанции.

Между тем судом установлено, что в качестве ранее учтённого на государственный кадастровый учёт поставлен земельный участок с КН [REDACTED] из категории земель особо охраняемых природных территорий.

Вместе с тем судебные инстанции не учли, что границы лесничества определялись исключительно на основании графических планов лесоустройства, без каких-либо координат.

Однако судебные инстанции в нарушение установленного порядка сделали вывод о наложении на участок лесного фонда, границы которого не установлены по правилам кадастрового учёта (ранее учтённые), также не учитывая принцип приоритета внесённых в ЕГРН сведений над сведениями в ГЛР, не исключая обязанность исследования вопроса законности формирования и возникновения права на них.

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 ч. 3 ст. 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 определённой 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 чч. 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 определил принадлежность земельного участка по данным лесоустройства вопреки сведениям ЕГРН и правоустанавливающего документа.

В силу п. 1 ч. 6 ст. 14 названного выше Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ положения ч. 3 данной статьи не распространяются на земельные участки, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного

наследия религиозного назначения.

Факт нахождения спорного земельного участка в границах особо охраняемой природной территории судом не установлен.

Обстоятельство того, что на момент предоставления П [REDACTED] исходного земельного участка он находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом установлено ошибочно.

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 представляют собой 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 п. 2 ст. 2 этого закона с учётом особенностей режима особо охраняемых природных территорий различаются перечисленные в данном пункте категории указанных территорий, в том числе национальные парки (подп. «б»).

При этом судом допущены и существенные нарушения норм процессуального права.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 ст. 8¹ 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.

В подтверждение довода 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 содержится вывод о частичном наложении земельного участка ответчика на территорию Нижне-Сочинского участкового лесничества.

Следует учитывать, что с целью установления порядка формирования спорного земельного участка следовало установить и границы участка, предоставленного садоводческому товариществу « », поскольку данный факт может исключить основания нарушения прав публичного образования, в интересах которого обратился прокурор.

При этом судебные инстанции не учли, что вопрос о частичном пересечении границ земельного участка КН с границами земель Нижне-Сочинского участкового лесничества может разрешаться и путём установления границ, за исключением случаев полного или значительного наложения на границы исходного участка.

Эти обстоятельства при удовлетворении иска о признании отсутствующим права собственности не были учтены, правовые основания для применения данного способа защиты судами не были установлены.

Возражая против требований прокурора, ответчик заявлял ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы, выражая сомнение в правильности выводов специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк».

Отказывая в удовлетворении ходатайства о назначении экспертизы и удовлетворяя требования прокурора, суд пришёл к выводу о том, что имеющиеся в деле доказательства являются достаточными для рассмотрения дела по существу.

При этом суд сослался на то, что заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации является надлежащим доказательством по делу и подтверждает факт наложения границ земельных участков.

Таким образом, суды необоснованно отдали предпочтение доказательствам, представленным прокурором в обоснование заявления, и не дали при этом надлежащей оценки в совокупности всем доказательствам, в том числе представленным ответчиком, чем нарушили положения ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом. Под способами защиты гражданских прав понимаются закреплённые законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. При этом

избранный способ защиты должен быть направлен на восстановление нарушенного или оспоренного права или законного интереса. Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом, однако этот выбор является правомерным и может быть поддержан судом только в том случае, если он соответствует характеру нарушенного права и действительно приведёт к реальной защите законного интереса.

В соответствии с п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу ст. 301 данного кодекса собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

Как предусмотрено ст. 302 названного выше кодекса, 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 (п. 1).

Как разъяснено в п. 32 постановления № 10/22, применяя ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать своё имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Соответственно, с помощью виндикационного иска может быть истребовано индивидуально-определённое имущество (вещь), имеющееся у незаконного владельца в натуре.

Таким образом, по делу об истребовании имущества (земельного участка) из чужого незаконного владения юридически значимой и подлежащей доказыванию является одновременная совокупность следующих обстоятельств: наличие у истца права собственности на имеющийся в натуре земельный участок определённой площади и в определённых границах, а также незаконность владения этим земельным участком или его частью конкретным лицом (лицами).

Согласно ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации право требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, принадлежит собственнику.

В силу подп. 2 п. 1 ст. 60 Земельного кодекса Российской Федерации нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка.

В п. 52 постановления № 10/22 разъяснено, что 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.

В случаях, когда запись в ЕГРН 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 отсутствующим.

Таким образом, возможность обращения с требованием о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим предоставлена только лицу, которое в соответствии с данными ЕГРН является собственником этого имущества и одновременно им владеет, в том случае, если по каким-либо причинам на данное имущество одновременно зарегистрировано право собственности за другим лицом.

Из приведённых норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что требование о признании права отсутствующим может быть заявлено владеющим собственником против невладеющего лица, запись о праве которого нарушает права собственника.

Судебные инстанции, оценивая акт натурного обследования, установили, что спорный участок в фактическом владении Иосифиди В.Ф. не находится, свободен от строений и находится в границах земель Нижне-Сочинского участкового лесничества.

Вместе с тем из указанного документа без инструментальных измерений невозможно достоверно установить какой земельный участок был предметом осмотра, поскольку спорный участок имеет фактическое местонахождение границ.

Таким образом, для установления факта наложения земельного участка на участок лесного фонда необходимо было установить границы земель лесного фонда, в том числе координаты поворотных точек, а также графическое отображение.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 21 сентября 2017 г. № 1795-О отметил, что Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определённой категории земель», которым внесены изменения в статью 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», был принят в целях преодоления противоречивого толкования положений законодательства в правоприменительной практике и защиты законных интересов добросовестных приобретателей земельных участков, установив приоритет сведений о категории земельных участков, содержащихся в правоустанавливающих документах и Едином

государственном реестре недвижимости, исключил возможность произвольного толкования оспариваемого законоположения.

Таким образом, установленная административная процедура устранения противоречий между сведениями публичных реестров и условия, при которых отдаётся приоритет сведениям ЕГРП, направлена на защиту добросовестных приобретателей земельных участков, полагававшихся на сведения из ЕГРП.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 28 января 2025 г. № 3-П, подход, состоящий в том, что заявленное в защиту интересов Российской Федерации требование о признании отсутствующим зарегистрированного за гражданином или отражённого в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права на земельный участок, предоставленный для личных нужд, частично или полностью находящийся в границах особо охраняемой природной территории федерального значения либо на землях лесного фонда, рассматривается по правилам ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, не лишён некоторых оснований. Для ответчика-гражданина удовлетворение такого иска, какова бы ни была его отраслевая квалификация, является лишением его права на имущество в виде земельного участка, который он, опираясь в том числе на сведения в ЕГРН, считал своим. Поскольку в силу ст. 2 и 18 Конституции Российской Федерации приоритетом в отношениях с органами публичной власти обладает гражданин, именно характер воздействия рассматриваемого правового инструмента на его права и законные интересы должен определять те правила, на основании которых разрешается соответствующее требование, поданное в защиту интересов публично-правового образования.

С этой точки зрения и ввиду отсутствия специального правового регулирования такого рода исков, как иски о признании зарегистрированного права отсутствующим, а также поскольку в подобных спорах ответчик имеет подлежащий защите интерес и законные ожидания, сопоставимые с интересом и ожиданиями добросовестного приобретателя по смыслу ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, при рассмотрении требования о признании отсутствующим зарегистрированного за гражданином права на земельный участок, предоставленный для личных нужд, частично или полностью находящийся в границах особо охраняемой природной территории федерального значения либо на землях лесного фонда, условия наступления неблагоприятных последствий для ответчика должны определяться с учётом положений ст. 302 данного кодекса. Использование же без учёта этого обстоятельства его ст. 304, не предназначенной для решения вопроса о принадлежности имущества и в этом смысле предоставляющей ответчику меньший объём правовых гарантий, создает существенные риски нарушения – вопреки ст. 2 и 18 Конституции Российской Федерации – предусмотренных её ст. 35 и 36 прав граждан.

Выбор способа защиты вещного права, квалификация спорного отношения судом и разрешение вещно-правового конфликта зависит от того, в

чьём фактическом владении находится спорное имущество.

Указанный истцом способ защиты права является исключительным и используется в тех случаях, когда иные способы защиты права, предусмотренные ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, не могут привести к восстановлению нарушенных прав истца.

При этом судом установлено, что право собственности на спорный земельный участок к ответчику перешло в порядке возмездных сделок, а первоначальным собственникам земельные участки были предоставлены на основании постановления государственного органа.

В силу приведённых норм права суду необходимо было выяснить обстоятельства приобретения земельного участка, дать оценку добросовестности ответчика, определить отсутствие у ответчика как права собственности, так и фактического владения спорным земельным участком, исходя из презумпции наличия зарегистрированного права и владения собственником имуществом, установить фактическое наложение границ земельного участка на границы территории, которая исключена из оборота, а также выяснить, когда истцу стало известно о нарушенном праве.

От установления данных обстоятельств зависело, какие нормы права необходимо было применять к данным правоотношениям, а также применение каких последствий влечёт удовлетворение иска.

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

Данные разъяснения судебными инстанциями по настоящему делу не учтены, однако от установления приведённых обстоятельств зависит разрешение вопроса об исковой давности.

Так, в постановлении № 10/22 разъяснено, что течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРН. При этом сама по себе запись в ЕГРН о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня её внесения в ЕГРН лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В абзаце 3 п. 57 постановления № 10/22 разъяснено, что в силу абзаца пятого ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях, когда нарушение права истца путём внесения недостоверной записи в ЕГРН не

связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Из постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П следует, что спор о принадлежности имущества – даже если он облечён в форму спора о признании права на земельный участок отсутствующим – не может быть произвольно и необоснованно изъят из-под действия института исковой давности.

При этом первое по времени из указанных обстоятельств – появление на земельном участке видимых признаков его освоения правообладателем, либо отображение в кадастре недвижимости конкретных сведений о расположении участка, либо правовой спор, из содержания которого уполномоченному органу (организации) должно было стать очевидным, что в ЕГРН внесено право гражданина на земельный участок, либо отмена органом публичной власти правового акта, которым земельный участок был предоставлен, – должно рассматриваться в качестве дня, с которого начинается течение срока исковой давности, если судом из обстоятельств конкретного дела не будет установлено, что истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права раньше.

Таким образом, если установлено, что гражданин при приобретении (предоставлении) земельного участка (права на него) действовал добросовестно или что истёк срок исковой давности, исчисляемый с учётом выраженных в данном постановлении правовых позиций (и при этом не доказано совершения им умышленных противоправных действий при приобретении участка), удовлетворение, как это следует из данного постановления, требования о признании отсутствующим зарегистрированного за гражданином или отражённого в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права на предоставленный для личных нужд участок в связи с его нахождением в настоящее время или в момент его предоставления в границах особо охраняемой природной территории федерального значения должно сопровождаться одновременным возложением судом на органы публичной власти обязанности в установленный судом срок предоставить гражданину земельный участок аналогичной площади, имеющий вид разрешённого использования, предполагающий удовлетворение личных нужд, а при объективном отсутствии такой возможности иным образом компенсировать прекращение прав гражданина на участок, а также компенсировать стоимость законно созданных на участке объектов. Соответствующая обязанность возлагается на органы публичной власти, изначально предоставившие участок (их правопреемников), в том числе с учётом ч. 10 ст. 85 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» она может быть возложена на соответствующие органы местного самоуправления и на органы государственной власти.

Данные правовые позиции судебными инстанциями по настоящему делу не учтены.

Кроме того, в соответствии со ст. 38 Гражданского процессуального

кодекса Российской Федерации сторонами в гражданском судопроизводстве являются истец и ответчик.

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.

Исходя из приведённой нормы права, истцом является лицо, которое предположительно является обладателем спорного права или охраняемого законом интереса и которое обращается в суд за защитой, поскольку считает, что его право неосновательно нарушено или оспорено ответчиком

Стороны участвуют в процессе для защиты своих прав, выступают в процессе от своего имени. Процесс, как правило, начинается по заявлению того лица, которое считает, что его право или охраняемый законом интерес нарушены.

Наряду с этим заявление в суд за защитой нарушенного или оспоренного права может подать не только то лицо, которое является субъектом спорного права. Согласно закону суд приступает к рассмотрению гражданского дела по заявлению лица, обращающегося за защитой своего права или охраняемого законом интереса по заявлению других лиц, имеющих по закону право выступать в защиту чужих интересов, а также прокурора, государственных органов, органов местного самоуправления и прочих лиц.

Как предусмотрено ч. 1 ст. 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 п. 1 ст. 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 п. 1 ст. 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 прокурором предъявлен иск в интересах Российской Федерации.

Выступая по настоящему делу в качестве процессуального истца,

прокурор предъявил иски в интересах Российской Федерации, однако материальный истец, то есть лицо или орган исполнительной власти, чье право предполагалось нарушенным, судом определен и привлечен к участию в деле не был.

В силу приведенных 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.

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

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 3 марта 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 июня 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 17 января 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи