



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 117-КГ25-6-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,  
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи гражданское дело по иску Самерина Ильи Сергеевича к Клименко Татьяне Владимировне, Скобинскому Константину Михайловичу, Гутнику Валерию Сергеевичу, Департаменту по имущественным и земельным отношениям г. Севастополя о признании недействительными сделок и акта органа государственной власти, прекращении права собственности, исключении сведений из Единого государственного реестра недвижимости

по кассационной жалобе Самерина Ильи Сергеевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 20 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Самерина И.С. – Качмар Г.Г. по доверенности от 8 августа 2023 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы, и представителя Клименко Т.В. – Воиной В.В. по ордеру

от 2 июля 2025 г. № 193559, возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

**установила:**

Самерин И.С. обратился с иском к Клименко Т.В., Скобинскому К.М., Гутнику В.С., Департаменту по имущественным и земельным отношениям г. Севастополя, в котором просил признать недействительным распоряжение Севастопольской городской государственной администрации от 8 сентября 1997 г. № 1651-р в части передачи в собственность земельного участка Скобинскому К.М., признать недействительным государственный акт о праве собственности на землю [REDACTED], выданный 24 сентября 1997 г. на имя Скобинского К.М., признать недействительным договор дарения земельного участка от 29 декабря 2004 г., заключённый между Скобинским К.М. и Гутником В.С., признать недействительным государственный акт о праве собственности на землю № [REDACTED], выданный 5 декабря 2006 г. на имя Гутника В.С., признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 6 июля 2007 г., заключённый между Гутником В.С. и Клименко Т.В., признать недействительным государственный акт о праве собственности на землю № [REDACTED], выданный 24 августа 2007 г. на имя Клименко Т.В., прекратить право собственности Клименко Т.В. на земельный участок с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] по адресу: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] муниципальный округ, территория СТ «[REDACTED]: [REDACTED]», земельный участок 5, и исключить из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о данном земельном участке.

Решением Балаклавского районного суда г. Севастополя от 1 февраля 2024 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 20 июня 2024 г. решение суда первой инстанции отменено. Производство по гражданскому делу в части исковых требований Самерина И.С. к Скобинскому К.М. прекращено. По делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска к остальным ответчикам.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Самерин И.С. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 16 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, 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.

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, Самерин И.С. является собственником нежилого здания (домик № 58) площадью 55,1 кв.м с КН [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED].

Ранее данный объект недвижимости находился в составе базы отдыха «Каравелла» и принадлежал Минмашпрому Украины, который как учредитель внёс их в уставный фонд ОАО «Севастопольский Маяк».

В результате ликвидации Минмашпрома Украины Фонд коммунального имущества Севастопольского городского Совета на основании приказа от 6 июня 2006 г. № 3к произвёл оформление ранее возникшего права, о чём выдано свидетельство от 6 июня 2006 г.

Распоряжениями Севастопольской городской государственной администрации от 8 сентября 1997 г. № 1652-р, от 11 ноября 1997 г. № 1997-р, от 13 февраля 1998 г. № 244-р у ОАО «Севастопольский Маяк» прекращено право постоянного пользования земельным участком, предоставленным для обслуживания базы отдыха «Каравелла», и часть участка передана в собственность граждан, указанных в приложении.

Законность оформления имущества в собственность в соответствии с требованиями действовавшего на тот момент на территории г. Севастополя законодательства Украины подтверждена постановлением Севастопольского апелляционного административного суда от 20 августа 2012 г. по делу № 2а-7/11/2704; выданное Фондом коммунального имущества Севастопольского городского Совета свидетельство о праве собственности на домики базы отдыха «Каравелла» незаконным или недействительным не признавалось.

На основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи имущества на аукционе от 1 августа 2006 г. частное предприятие «Самерс» приобрело у ОАО «Севастопольский Маяк» 77/100 доли в праве собственности

на имущественный комплекс базы отдыха «Каравелла», в состав которого входили и домики № 37, 51–65.

В соответствии с договорами купли-продажи от 13 и от 25 сентября 2011 г. частное предприятие «Самерс» произвело отчуждение в собственность Косенко Т.Ю. по 5/200 доли в праве собственности на имущественный комплекс базы отдыха «Каравелла», а именно по 1/2 доли домика № 58, расположенного по адресу: [REDACTED].

15 мая 2018 г. между ООО «Самерс» (ранее – частное предприятие «Самерс») и другими сособственниками, в том числе Косенко Т.Ю., заключено соглашение о разделе недвижимого имущества, в результате которого Косенко Т.Ю. приобрела объект недвижимого имущества – нежилое здание – домик № 58.

На основании договора купли-продажи от 22 апреля 2021 г. Косенко Т.Ю. реализовала указанное недвижимое имущество Самерину И.С., переход права собственности к которому зарегистрирован в ЕГРН 27 мая 2021 г.

Принадлежащий истцу домик № 58 расположен в границах земельного участка площадью 502 кв.м с КН [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения садоводства, по адресу: [REDACTED]; [REDACTED] муниципальный округ, территория СТ « [REDACTED] », земельный участок № 5.

Из материалов дела также следует, что первоначально земельный участок был предоставлен в собственность Скобинскому К.М. на основании решения Гагаринского районного суда г. Севастополя от 7 мая 1997 г., которым из незаконного владения ОАО «Севастопольский Маяк» в пользу Скобинского К.М. изъят садовый домик № 66 в бывшем СТ « [REDACTED] », расположенном [REDACTED]; и восстановлено право землепользования участком № 66 в бывшем СТ « [REDACTED] ».

Согласно распоряжению Севастопольской городской государственной администрации от 8 сентября 1997 г. № 1651-р в собственность Скобинского К.М. для ведения садоводства предоставлен земельный участок площадью 0,0502 га по адресу: [REDACTED], в районе базы отдыха «Каравелла», выдан государственный акт серии № [REDACTED] от 24 сентября 1997 г.

Постановлением президиума Севастопольского городского суда от 21 августа 1998 г. решение Гагаринского районного суда г. Севастополя от 7 мая 1997 г. отменено, дело возвращено на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении решением Гагаринского районного суда г. Севастополя от 10 марта 1999 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 21 сентября 1999 г., в удовлетворении иска Скобинского К.М. к

ОАО «Севастопольский маяк», ДП «База отдыха Каравелла», Севгослесхозу об изъятии садового домика из чужого незаконного владения и о его возврате на правах частной собственности отказано. На Скобинского К.М. возложена обязанность возвратить ДП «База отдыха Каравелла» переданный на основании отмененного решения суда садовый домик № 66 и земельный участок.

Скобинский К.С. в числе двадцати граждан выступил учредителем СТ «[REDACTED]», зарегистрированного в качестве юридического лица распоряжением Балаклавской районной государственной администрацией города Севастополя от 16 сентября 1999 г. и расположенного на [REDACTED], на участке земли, отведённом на основании распоряжений Севастопольской городской государственной администрации от 8 сентября 1997 г. № 1615-р, 1652-р, от 11 ноября 1997 г. № 1997-р, от 13 февраля 1998 г. № 244-р, распоряжений Балаклавской районной государственной администрации от 21 октября 1997 г. № 887, от 3 февраля 1998 г. № 118.

В соответствии с распоряжением Севастопольской городской государственной администрации от 18 сентября 2000 г. № 1901-р СТ «[REDACTED]» передан в пользование земельный участок государственной формы собственности площадью 1,06 га из состава земель ОАО «Севастопольский Маяк» для ведения коллективного садоводства.

Вступившим в законную силу постановлением Балаклавского районного суда г. Севастополя от 24 октября 2006 г. распоряжение Балаклавской районной государственной администрации города Севастополя от 16 сентября 1999 г. № 800 «О регистрации садоводческого товарищества «[REDACTED]» признано незаконным и отменено.

Решением Хозяйственного суда города Киева от 4 апреля 2012 г., оставленным без изменения постановлением Киевского апелляционного хозяйственного суда от 26 ноября 2012 г. и постановлением Высшего хозяйственного суда Украины от 16 апреля 2013 г., распоряжение Севастопольской городской государственной администрации от 18 сентября 2000 г. № 1901-р о передаче земельного участка в пользование СТ «[REDACTED]» признано недействительным.

17 февраля 2006 г. прокуратура Балаклавского района г. Севастополя вынесла Севастопольскому городскому главному Управлению земельных ресурсов предписание об устранении нарушений земельного законодательства Украины, указав на необходимость незамедлительного принятия мер к устранению допущенных нарушений законодательства Украины путём исполнения решений судов, в частности решения Гагаринского районного суда г. Севастополя от 10 марта 1999 г., об аннулировании выданных ранее гражданам государственных актов и о внесении изменений в кадастр.

Скобинский К.М. на основании нотариально удостоверенного договора от 29 декабря 2004 г. подарил приватизированный земельный участок

Гутнику В.С., которому 5 декабря 2006 г. был выдан государственный акт на землю серии [REDACTED].

Гутник В.С. оформил техническую документацию на земельный участок и поставил участок на кадастровый учет с присвоением КН [REDACTED] и адреса: [REDACTED] район, в границах землепользования СТ « [REDACTED] », участок № 5.

На основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи от 6 июля 2007 г. Гутник В.С. реализовал земельный участок Клименко Т.В.

В соответствии с законодательством Российской Федерации 31 августа 2022 г. Клименко Т.В. зарегистрировала ранее возникшее право собственности на земельный участок, который был поставлен на кадастровый учет под КН [REDACTED].

Суд первой инстанции, удовлетворяя иск, руководствовался подпунктом 5 пункта 1 статьи 1, статьёй 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 12, 166, 167, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что вступившими в законную силу решениями судов установлено нахождение строений базы отдыха «Каравелла» на земельном участке, переданном СТ « [REDACTED] », члены которого, в том числе первоначальный собственник спорного земельного участка Скобинский К.М., были обязаны возвратить ОАО «Севастопольский Маяк» как собственнику базы отдыха «Каравелла» садовые домики и земельные участки, что не было выполнено.

Суд пришёл к выводу о том, что, поскольку правоустанавливающие документы Скобинского К.М. на земельный участок выданы на основании отменённого решения Гагаринского районного суда г. Севастополя, Скобинский К.М. на момент отчуждения земельного участка в пользу Гутника В.С. распорядился отсутствующим правом, в связи с чем у Клименко Т.В., приобретшей впоследствии участок у Гутника В.С., также не возникло право собственности на участок.

Принимая во внимание, что правоустанавливающие документы, акты органов власти, сделки по отчуждению спорного земельного участка являются недействительными и не порождают правовых последствий, на земельном участке, принадлежащем Клименко Т.В., расположен объект недвижимости, принадлежащий Самерину И.С., право собственности которого возникло в установленном законом порядке, суд удовлетворил заявленные Самериным И.С. требования.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, исходил из того, что при разрешении спора суд не учёл основания заявленных требований, связанных с выбытием имущества из владения помимо воли собственника.

Учитывая длительность владения и пользования Клименко Т.В. земельным участком, отсутствие доказательств недобросовестного поведения ответчика, суд пришёл к выводу о том, что Клименко Т.В. является добросовестным приобретателем имущества.

Суд апелляционной инстанции также указал, что судом первой инстанции не разрешено заявление Клименко Т.В. о пропуске истцом срока исковой давности на обращение в суд.

Исходя из заявленных истцом требований о признании государственных актов, выданных в период 1997 года и 2007 года, и совершенных на основании данных актов сделок недействительными, даты заключения Клименко Т.В. договора аренды от 15 августа 2011 г. с ЧП «Самерс», суд апелляционной инстанции также отметил, что истец не мог не знать о собственнике спорного земельного участка и, как следствие, мог реализовать в установленный срок своё право на судебную защиту.

В связи с тем, что Самериным И.С. не предпринимались меры для обращения в суд с иском, а перемена собственника нежилого здания и переход прав на него от правопродшественника ЧП «Самерс» к правопреемнику Самерину И.С. не влияет на течение трёхлетнего срока исковой давности, суд апелляционной инстанции при отсутствии ходатайства истца о его восстановлении и доказательств пропуска срока по уважительным причинам пришёл к выводу об отказе в иске также по мотиву пропуска Самериным И.С. срока исковой давности.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

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

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

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 статьи 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации).

Правовое регулирование земельных отношений осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, который одним из основных принципов земельного законодательства провозгласил принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно

которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник (пункты 13 и 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).

Таким образом, сохранение оспариваемой регистрации права собственности одного лица на спорный объект как недвижимую вещь, расположенную на земельном участке, имеющем другого собственника, нарушает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации), разрывает общий правовой режим этих объектов и делает невозможным их надлежащее использование.

Эти правовые позиции судом апелляционной инстанции не учтены.

Из имеющегося в материалах дела кадастрового паспорта здания от 10 июня 2015 г. № [REDACTED] и выписки из ЕГРН от 20 августа 2023 г. следует, что в пределах границ земельного участка с КН [REDACTED] общей площадью 502 кв.м расположено здание общей площадью 55,1 кв.м с КН [REDACTED] (домик № 58).

Право собственности Клименко Т.В. на указанный земельный участок зарегистрировано 31 августа 2022 г., номер регистрации [REDACTED].

Собственником здания (домик № 58) является Самерин И.С., его право собственности зарегистрировано 27 мая 2021 г., номер регистрации [REDACTED].

Иск о признании права подлежит удовлетворению в случае предоставления документов возникновения у лица права. При этом лицо, считающее себя собственником спорного имущества, должно доказать законность оснований возникновения права собственности на недвижимость (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В результате внесения в уставный капитал базы отдыха «Каравелла» собственником недвижимого имущества являлось ОАО «Севастопольский маяк», о чём Фондом коммунального имущества Севастопольского городского Совета выдано свидетельство, при этом данные обстоятельства были установлены в постановлении Севастопольского апелляционного административного суда от 31 июля 2012 г. по делу № 2а-19/11/2704 и в постановлении Высшего административного суда Украины от 16 апреля 2013 г. по делу № 61/467, подтвердивших законность оформления права собственности на базу отдыха в составе здания столовой и 41 домика за ОАО «Севастопольский маяк», что не оспаривается сторонами.

Распоряжениями Севастопольской городской государственной администрации от 8 сентября 1997 г. № 1652-р, от 11 ноября 1997 г. № 1997-р, от 13 февраля 1998 г. № 244-р прекращено право постоянного пользования ОАО «Севастопольский маяк» на земельный участок, предоставленный для обслуживания базы отдыха «Каравелла», часть участка передана в собственность граждан, указанных в приложении.

На основании заключённого договора купли-продажи от 1 августа 2006 г. ЧП «Самерс» приобрело 77/100 доли в праве собственности на имущественный комплекс базы отдыха «Каравелла», впоследствии на основании договоров купли-продажи от 13 и от 25 сентября 2011 г. и соглашения от 15 мая 2018 г. о разделе недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, заключённого между собственниками, в том числе Косенко Т.Ю., право собственности на здание домика № 58 общей площадью 59,7 кв.м перешло к последней, которая на основании договора от 22 апреля 2021 г. передала спорное здание в собственность Самерину И.С.

В связи с этим Самерин И.С. документально подтвердил основания возникновения права собственности на домик, который входит в состав базы отдыха.

В свою очередь, Клименко Т.В. не представила доказательств законности оснований возникновения права собственности на спорный домик.

Тот факт, что между ЧП «Самерс» и Клименко Т.В. был заключён договор найма от 15 августа 2011 г. с правом выкупа садового домика № 58, не может служить основанием для возникновения права собственности на спорный объект, поскольку выкуп имущества не состоялся, договор купли-продажи между сторонами не заключался, выкупная стоимость, эквивалентная 20 000 долларам США, Клименко Т.В. не выплачивалась.

При оценке оснований возникновения у Клименко Т.В. права собственности на земельный участок с КН [REDACTED] не учтено следующее.

Вступившим в законную силу решением Гагаринского районного суда г. Севастополя от 10 марта 1999 г. по делу № [REDACTED] в удовлетворении иска Скобинского К.М. к ОАО «Севастопольский маяк», ДП «База отдыха

Каравелла», Севгослесхозу об изъятии садового домика из чужого незаконного владения и о его возврате на праве частной собственности отказано. При разрешении указанного спора суд установил, что Скобинский К.М. являлся членом СТ «                    », возвёл спорное строение, впоследствии в связи с ликвидацией в 1981 году СТ «                    » и исключением граждан из числа членов данного товарищества созданная комиссия изъяла у Скобинского К.М. домик и передала его ПО «Маяк», при этом Скобинский К.М. получил денежную компенсацию за садовый дом и насаждения через кооператив «Победа», спорное здание выбыло из владения Скобинского К.М. с 1982 года, с этого момента последний утратил право пользования земельным участком (статья 136 Земельного кодекса 1970 года), в связи с этим бывший член СТ «                    » в течение 10 лет (с 1982 года) не владеет строением и спорным участком.

Таким образом, Скобинский К.М. не являлся собственником земельного участка, государственный акт от 24 сентября 1992 г. о праве не имеет юридической силы вне зависимости от признания его недействительным судом.

В связи с этим суд апелляционной инстанции не учёл всех обстоятельств относительно права Скобинского К.М. на заключение с Гутником В.С. договора дарения земельного участка от 29 декабря 2004 г. и, как следствие, оснований для продажи Клименко Т.В. спорного участка по договору купли-продажи от 6 июля 2007 г., на основании которого у покупателя возникло право собственности на земельный участок с КН                     .

Следует признать ошибочным вывод суда апелляционной инстанции о том, что истцом избран ненадлежащий способ защиты.

Поскольку спорный земельный участок выбыл из владения Скобинского К.М. с 1982 года и находится в фактическом пользовании собственника здания Самерина И.С., оснований для предъявления виндикационного иска не имеется.

Согласно абзацу второму пункта 3 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий её недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

В силу пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения.

Самерин И.С., являясь собственником здания, оспаривает сделки, которые явились основанием для возникновения у Клименко Т.В. права собственности на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, принадлежащий другому лицу, в связи с этим истец, являясь

собственником такого строения, имеет охраняемый законом интерес в признании их недействительными.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при совершении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13 июля 2021 г. № 35-П).

При применении к спорным правоотношениям положений пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимо принимать во внимание, что при выбытии имущества помимо воли собственника обстоятельства добросовестности конечного приобретателя правового значения не имеют.

Защита прав добросовестных приобретателей основана на статье 35 Конституции Российской Федерации во взаимосвязи со статьями 45 и 46 Конституции Российской Федерации, следовательно, под действие конституционных гарантий подпадают имущественные права лица, владеющего вещью на законных основаниях, включая при определённых условиях её добросовестного приобретателя.

Вместе с тем, поскольку земельный участок находится во владении Самерина И.С., не имеется оснований для предъявления виндикационного иска и применения к спорным правоотношениям пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации для цели установления обстоятельств добросовестности конечного приобретателя.

Таким образом, судом апелляционной инстанции в результате ошибочной правовой квалификации спорных отношений, имеющих значение для разрешения спора, неправильно применены нормы материального права.

Согласно пункту 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Вместе с тем судом апелляционной инстанции не было учтено, что ОАО «Севастопольский маяк», являясь собственником базы отдыха «Каравелла», обладало и правом постоянного пользования земельным участком, предоставленным для обслуживания базы, при этом часть указанного участка действительно впоследствии была передана в собственность гражданам, указанным в приложениях к распоряжениям от 8 сентября 1997 г. № 1652-р, от 11 ноября 1997 г. № 1997-р, от 13 февраля 1998 г. № 244-р.

По этой причине следовало учитывать, что при приобретении ЧП «Самерс», а впоследствии Косенко Т.Ю. и Клименко Т.В. строения к ним в силу закона могло переходить и право постоянного пользования, которым

обладал собственник имущественного комплекса базы отдыха «Каравелла» – ОАО «Севастопольский маяк», за исключением площади участков, приватизированных гражданами.

Суд апелляционной инстанции, применяя срок исковой давности, о котором заявлено в споре, неправильно применил нормы материального права.

Поскольку иск о признании права собственности отсутствующим относится к негативным требованиям, право на подачу в соответствии со статьями 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации такого иска имеют арендаторы и иные лица, права владения и пользования которых нарушаются оспариваемой регистрацией права собственности за другим лицом.

Учитывая, что Самерин И.С. является законным собственником здания, которое находится в его владении, следует исходить из того, что спорный участок, на котором расположено строение, не выбывал из фактического владения истца.

В связи с этим оснований для применения срока исковой давности, о применении которой заявлено Клименко Т.В., не имелось.

С учётом 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 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 20 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи