



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-309-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,

судей Горшкова В.В. и Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сочинского межрайонного природоохранного прокурора в интересах Российской Федерации к Аджамян Марии Эдуардовне о признании права собственности на земельный участок отсутствующим и признании права собственности Российской Федерации на земельный участок, по встречному иску Аджамян Марии Эдуардовны к Российской Федерации в лице межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея о признании добросовестным приобретателем земельного участка

по кассационной жалобе Аджамян Марии Эдуардовны на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 21 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 марта 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., мнение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи, действующий в интересах Российской Федерации, обратился в суд с иском к Аджамян М.Э. о признании отсутствующим права собственности на земельный участок категории земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для садоводства» с кадастровым номером [REDACTED], площадью 800 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], [REDACTED] район, садоводческое товарищество «[REDACTED]», участок № [REDACTED], а также просил признать право собственности Российской Федерации на него и указать, что решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее также – ЕГРН) сведений об аннулировании записи о праве ответчика на спорный земельный участок и о регистрации на него права собственности Российской Федерации на него.

В обоснование требований указано, что спорный земельный участок расположен в границах земель федеральной собственности в составе земель Сочинского национального парка, а также не предоставлялся в установленном законом порядке первоначальному правообладателю – Д. [REDACTED]. При таких обстоятельствах основания для возникновения у Аджамян М.Э. права собственности на спорный земельный участок отсутствовали.

В ходе рассмотрения дела Аджамян М.Э. подан встречный иск к Российской Федерации в лице межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея о признании добросовестным приобретателем земельного участка.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 21 июля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 октября 2022 г., требования прокурора удовлетворены, в удовлетворении встречного иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 марта 2023 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Аджамян М.Э. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 28 мая 2025 г. Аджамян М.Э. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, определением от 1 августа 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, постановлением Совета Министров РСФСР от 5 мая 1983 г. № 214 создан Сочинский национальный парк Министерства лесного хозяйства РСФСР. Этим же постановлением в пользование Сочинского национального парка предоставлены земли государственного лесного фонда.

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

На основании плана лесоустройства Мацестинского участкового лесничества Сочинского национального парка 18 октября 2005 г. на государственный кадастровый учет со статусом «ранее учтенный» поставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] категории «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Из материалов дела следует, что первоначальным правообладателем спорного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] являлся Д [REDACTED]. на основании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 20 августа 1993 г. № [REDACTED], выданного в соответствии с постановлением главы администрации Хостинского района г. Сочи от 3 ноября 1992 г. № 695/1 «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ».

Согласно указанному свидетельству Д [REDACTED] был предоставлен земельный участок площадью 800 кв. м на праве пожизненного наследуемого владения для садоводства в садоводческом товариществе « [REDACTED] ».

Право собственности Д [REDACTED] на данный земельный участок зарегистрировано 17 октября 2008 г.

Впоследствии спорный земельный участок неоднократно отчуждался в результате гражданско-правовых сделок, а 25 августа 2020 г. на него было зарегистрировано право собственности Аджамян М.Э. на основании договора купли-продажи от 25 августа 2020 г., заключенного с Т [REDACTED].

Таким образом, Аджамян М.Э. является собственником земельного участка № 226 с кадастровым номером [REDACTED] категории земель «земли населенных пунктов» и видом разрешенного использования «для садоводства», расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] район, садоводческое товарищество « [REDACTED] ».

Обращаясь с заявлением о признании права собственности на земельный участок отсутствующим, прокурор представил акт натурного обследования земельного участка от 2 ноября 2021 г., из которого следует, что спорный земельный участок не огорожен, свободен от строений, 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 полностью расположен в границах земель Мацестинского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 года, в пределах выдела 3 квартала 99 указанного участкового лесничества, которое составляло территорию Сочинского национального парка.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции Аджамян М.Э. заявлено ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы, в удовлетворении которого судом было отказано.

Разрешая спор и удовлетворяя требования прокурора, суд первой инстанции, принимая во внимание представленное прокурором заключение специалиста от 20 сентября 2021 г. и акт натурного обследования земельного участка от 2 ноября 2021 г., исходил из незаконности возникновения права собственности ответчика на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], что повлекло нарушение имущественных прав Российской Федерации.

Суд первой инстанции также сослался на нахождение спорного земельного участка в границах ранее учтенных земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о признании отсутствующим права собственности Аджамян М.Э. на земельный участок.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд первой инстанции указал на отсутствие законных оснований для признания Аджамян М.Э. добросовестным приобретателем земельного участка, приняв во внимание незаконность его формирования в пределах земель федеральной собственности.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

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

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (пункт 2).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3).

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

Доказательства представляются 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 соответствии со статьей 67 названного кодекса суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1); никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (часть 2); суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 3); результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими (часть 4).

В силу части 1 статьи 79 этого же кодекса при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Таким образом, суд обязан оценить все относимые и допустимые доказательства как по отдельности, так и в совокупности, в их взаимосвязи,

отразить результаты этой оценки в мотивировочной части судебного постановления.

При этом оценка доказательств, хотя и производится по внутреннему убеждению суда, не может быть произвольной и производиться с нарушением закона.

В случаях, когда выяснение имеющих значение для дела обстоятельств требует специальных познаний, суд назначает экспертизу.

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 полном наложении границ данного участка на территорию Мацестинского участкового лесничества.

Возражая против требований прокурора, Аджамян М.Э. указывала на недоказанность наложения кадастровых границ ее земельного участка на актуальные кадастровые границы земель Сочинского национального парка и заявляла ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы (т. 1, л. д. 134–137).

Удовлетворяя требования прокурора, суды пришли к выводу о том, что заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, являющегося заинтересованным лицом, достаточно для вывода об образовании спорного участка из земель Сочинского национального парка.

Каких-либо иных объективных данных о принадлежности спорного земельного участка к землям, входившим в Сочинский национальный парк, или к землям, включенным в состав населенного пункта в составе городских лесов, суды не привели. Ходатайство ответчика о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы судом первой инстанции отклонено (т. 1, л. д. 188).

Тем самым суды первой и апелляционной инстанций существенно нарушили положения статей 67 и 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, регламентирующих правила оценки доказательств и установления обстоятельств, требующих специальных познаний.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные

вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

В нарушение этих положений закона по настоящему делу судами не принято во внимание вступившее в законную силу решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 19 августа 2011 г. по делу по заявлению А [REDACTED] и других об оспаривании действий Сочинского отдела ФГУ «Земельная кадастровая палата» (т. 1, л.д. 39–43).

Между тем данным решением на Сочинский отдел ФГУ «Земельная кадастровая палата» была возложена обязанность изменить категорию земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с «земли сельскохозяйственного назначения» на «земли населенных пунктов».

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

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

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

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

Исходя из приведенных норм права процессуальный закон не определяет прокурора как сторону гражданского процесса (истца либо ответчика), он является лицом, выступающим от своего имени в защиту прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Обращаясь в суд с иском по настоящему делу, прокурор указывал, что действует в интересах Российской Федерации.

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

В нарушение приведенных норм права по настоящему делу соответствующий государственный орган, имеющий право выступать от имени Российской Федерации, к участию в деле в качестве истца привлечен не был.

При таких обстоятельствах 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.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить принятые по делу судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть правовые позиции, изложенные в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П «По делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Н.И. Гришиной, Н.З. Гулордавы и других».

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:**

решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 21 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 марта 2023 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

