



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-284-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., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску заместителя прокурора Краснодарского края – прокурора г. Сочи, действующего в интересах Российской Федерации, к Дробышевскому Владимиру Ивановичу о признании права собственности на земельный участок отсутствующим и признании права собственности Российской Федерации на земельный участок по кассационной жалобе Дробышевского Владимира Ивановича на заочное решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 3 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 февраля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Дробышевского В.И. Золотарёву Н.С., поддержавшую доводы кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы и отмены судебных постановлений, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи обратился в интересах Российской Федерации в суд с указанным выше иском

и просил признать отсутствующим право собственности Дробышевского В.И. на земельный участок из категории земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «садоводство» с кадастровым номером [REDACTED] площадью 500 м², расположенный по адресу: [REDACTED], ЖСТ «[REDACTED]», участок № [REDACTED], а также признать право собственности Российской Федерации на данный земельный участок.

В обоснование требований указано, что спорный земельный участок расположен в границах земель федеральной собственности в составе Сочинского национального парка, однако право собственности на него незаконно зарегистрировано за ответчиком.

При таких обстоятельствах, по мнению прокурора, основания для возникновения у ответчика права собственности на спорный земельный участок отсутствуют.

Заочным решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 3 апреля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 октября 2023 г., исковые требования прокурора удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 февраля 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 23 апреля 2025 г. Дробышевскому В.И. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 7 августа 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 первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 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» 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.

Судом установлено, что первоначальным правообладателем спорного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] являлся Р [REDACTED]. на основании свидетельства о праве собственности на землю от 28 декабря 1994 г. № [REDACTED], выданного в соответствии с постановлением главы администрации Лазаревского района г. Сочи от 30 ноября 1994 г. № 649/2 «О передаче земельных участков в собственность членам жилищно-садоводческого товарищества «[REDACTED]».

Согласно указанного свидетельства Р [REDACTED] I. был предоставлен в собственность земельный участок № [REDACTED] площадью 500 м² в жилищно-садоводческом товариществе «[REDACTED] [REDACTED]» в [REDACTED] [REDACTED] для садоводства.

В соответствии с договором купли-продажи от 22 ноября 2000 г. Р [REDACTED]. продал данный земельный участок Дробышевскому В.И.

Право собственности ответчика на спорный участок зарегистрировано 8 декабря 2000 г.

Обращаясь с заявлением о признании права собственности Дробышевского В.И. на земельный участок отсутствующим, прокурор представил акт натурного обследования земельного участка от 24 мая 2022 г., из которого следует, что данный земельный участок не огорожен, свободен от строений, не является лесопокрытым и не осваивается.

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 участок полностью расположен в границах земель Лазаревского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 года, в пределах выделов 11, 28 квартала 78 указанного

участкового лесничества, который составлял территорию Сочинского национального парка.

Удовлетворяя требования прокурора и признавая право собственности Дробышевского В.И. на спорный земельный участок отсутствующим, суд первой инстанции исходил из того, что спорный земельный участок незаконно оформлен в собственность ответчика, поскольку в установленном порядке первоначальному правообладателю не предоставлялся, земельный участок № [] в границах ЖСТ « [] » отсутствует, [] в списках членов товарищества не значится, фактически спорный земельный участок расположен в границах федеральных земель, в отсутствие волеизъявления собственника право на спорный участок было зарегистрировано за ответчиком.

Принимая во внимание изложенное, суд пришёл к выводу о том, что право собственности у первоначального правообладателя земельного участка возникло незаконно, в связи с чем он не имел права распоряжаться им.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

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

С учётом положений ст. 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 (абзац второй 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» 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 (абзац третий 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 (абзац первый 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 установленных обстоятельств дела следует, что право Дробышевского В.И. зарегистрировано в ЕГРН, вследствие чего при разрешении спора суд в силу приведённых выше норм материального права обязан был исходить из презумпции добросовестности ответчика как собственника земельного участка, пока не доказано обратное, при этом обязанность доказать обратное в данном случае должна быть возложена на прокурора.

Однако данные положения судом 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, утверждённой 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 землей», 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», признается 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 Лазаревского участкового лесничества по данным лесоустройства 1997 года, которые составляли территорию Сочинского национального парка, и находится в федеральной собственности в составе ранее учтённого земельного участка особо охраняемой природной территории.

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.

Обстоятельств того, что на момент предоставления первоначальному правообладателю земельный участок находился в существовавших тогда границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

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 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 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 содержится вывод о частичном наложении спорного земельного участка на территорию Дагомысского участкового лесничества.

Согласно ч. 2 ст. 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 (ч. 1 ст. 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Частью 1 ст. 79 этого же кодекса предусмотрено, что при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебнo-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Обязанность доказывания в данном случае возложена на прокурора, обратившегося в суд с иском об оспаривании права ответчика на земельный участок.

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 Лазаревского участкового лесничества.

Удовлетворяя требования прокурора, суд пришёл к выводу о том, что имеющиеся в деле доказательства являются достаточными для рассмотрения дела по существу, сославшись при этом только на заключение специалиста самого ФГБУ «Сочинский национальный парк».

Каких-либо иных объективных данных о принадлежности спорного земельного участка к землям, входившим в Сочинский национальный парк, суд не привёл.

В своих возражениях против требований прокурора ответчик ссылался на заключение эксперта АНО «Центр экспертных исследований» от 13 января 2023 г. № Э-47/22, в соответствии с которым границы спорного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] находятся за пределами границ Сочинского национального парка.

При этом, ответчик указывал, что у него отсутствовала возможность представить данное заключение в суд первой инстанции и заявить ходатайство о назначении экспертизы по уважительной причине, а именно по причине заболевания и последующего отказа в удовлетворении заявления об отмене заочного решения.

Данное заключение эксперта оценки суда апелляционной инстанции не получило, в удовлетворении ходатайства о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы судом апелляционной инстанции отказано.

Таким образом, суд апелляционной инстанции необоснованно отдал предпочтение доказательствам, представленным прокурором в обоснование заявления, и не дал при этом надлежащей оценки в совокупности всем доказательствам, чем нарушил 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 указанного кодекса. Такие заключения могут быть признаны судом письменными доказательствами, которые подлежат оценке в совокупности с другими доказательствами.

В нарушение положений ст. 79 названного кодекса судами не создано условий для установления фактических обстоятельств дела.

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 закрепленные 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 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», 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 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 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.

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 отраженного 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 предопределять 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 объем 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 результате возмездной сделки, а первоначальному собственнику земельный участок был предоставлен 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 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 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 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 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 разрешенного 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 исковые требования в интересах Российской Федерации, однако материальный истец, то есть лицо или орган исполнительной власти, чьё право предполагалось нарушенным, судом определён и привлечён к участию в деле не был.

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.

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.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

заочное решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 3 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 февраля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи



✓