



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-354-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

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

по кассационной жалобе Тумасяна Эдуарда Геворговича на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской

Федерации Клевцову Е.А., полагавшую кассационную жалобу оставить без удовлетворения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи обратился в суд с указанным выше иском и просил признать отсутствующим право собственности Тумасяна Э.Г. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов и вид разрешенного использования – для садоводства, площадью 860 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED] район, садоводческое товарищество «[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.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 июля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 ноября 2023 г., требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Тумасяном Э.Г. ставится вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 15 сентября 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьей 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.

Из приведенных положений закона следует, что кассационный порядок пересмотра судебных постановлений предназначен для устранения существенных нарушений норм материального и процессуального права, допущенных нижестоящими судебными инстанциями при рассмотрении дела.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами не допущено.

Судом установлено и из материалов дела следует, что в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 5 мая 1983 г. № 214 «О создании Сочинского национального парка» создан Сочинский национальный парк Министерства лесного хозяйства РСФСР. По этому же постановлению в пользование Сочинского национального парка предоставлены земли государственного лесного фонда.

В 1997–1998 годах лесоустроительным предприятием «Воронежлеспроект» проведено лесоустройство Сочинского национального парка. В результате в отношении 15 участковых лесничеств составлены картографические планы лесоустройства, определявшие границы Сочинского национального парка, которые впоследствии поставлены на государственный кадастровый учет.

Как установлено судом и следует из материалов дела, спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован в результате

изменения исходных земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Первоначальным правообладателем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] являлся Т [REDACTED] на основании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 20 марта 1993 г. № 2388, выданного во исполнение постановления администрации Хостинского района г. Сочи от 3 ноября 1992 г. № 695/1 «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ» (т. 1, л.д. 62).

Согласно указанному выше свидетельству Т [REDACTED] [REDACTED]. предоставлен земельный участок № [REDACTED] площадью 600 кв.м для садоводства на территории садоводческого товарищества «[REDACTED]».

3 ноября 2011 г. зарегистрировано право собственности Тумасяна Э.Г. на указанный земельный участок на основании договора купли-продажи от 16 октября 2011 г., заключенного с М [REDACTED] [REDACTED]. (т. 1, л.д. 108–109).

Первоначальным правообладателем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] являлся И [REDACTED] на основании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 20 августа 1993 г. № 2390, выданного во исполнение постановления администрации Хостинского района г. Сочи от 3 ноября 1992 г. № 695/1 «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ» (т. 1, л.д. 78).

Согласно указанному выше свидетельству И [REDACTED] предоставлен земельный участок № [REDACTED] площадью 650 кв.м для садоводства на территории садоводческого товарищества «[REDACTED]».

3 ноября 2011 г. зарегистрировано право собственности Тумасяна Э.Г. на указанный земельный участок на основании договора купли-продажи от 16 октября 2011 г., заключенного с К [REDACTED]. (т. 1, л.д. 145).

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 апреля 2015 г. по делу № [REDACTED] удовлетворено исковое заявление Тумасяна Э.Г. к садоводческому товариществу «[REDACTED]» о корректировке границ земельных участков, из которого следует, что площадь земельных участков с

кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] увеличилась до 1 198 кв.м и 860 кв.м. соответственно.

21 июля 2015 г. на основании указанного решения в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) зарегистрировано право собственности Тумасяна Э.Г. на спорный земельный участок с новым кадастровым номером [REDACTED] площадью 860 кв.м.

Обращаясь с заявлением о признании права собственности на земельный участок отсутствующим, прокурор представил акт натурного обследования от 30 сентября 2021 г., из которого следует, что спорный земельный участок не огорожен, свободен от строений и не является лесопокрытым (т. 2, л.д. 32–33).

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 Мацестинского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 г., в пределах выдела 3 квартала 99 указанного участкового лесничества, который составлял территорию Сочинского национального парка (т. 2, л.д. 34–39).

Удовлетворяя иск прокурора, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что первоначальные собственники земельных участков № [REDACTED] и № [REDACTED] не значились в списках членов садоводческого товарищества «[REDACTED]» за различные годы, что свидетельствует о незаконном возникновении (оформлении) права собственности. Спорный земельный участок не огорожен, не используется, что свидетельствует об отсутствии фактического владения у истца. Данный земельный участок полностью расположен в границах земель федеральной собственности в составе земель Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк.

С такими выводами судов согласился кассационный суд общей юрисдикции.

В соответствии со статьей 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой,

апелляционной и кассационной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении (часть 1).

В интересах законности судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления. При этом суд не вправе проверять законность судебных постановлений в той части, в которой они не обжалуются, а также законность судебных постановлений, которые не обжалуются (часть 2).

Оснований для выхода за пределы доводов кассационной жалобы Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации по настоящему делу не усматривает.

Также не усматривается оснований для пересмотра обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке по доводам кассационной жалобы.

Как следует из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении 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 Гришиной Н.И., Гулордавы Н.З. и других, подпунктом 1 пункта 4 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, а также пунктом 2 статьи 12 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» установлено, что земельные участки и природные ресурсы, расположенные в границах государственных природных заповедников и национальных парков, изъяты из оборота, находятся в федеральной собственности и отчуждению в частную собственность не подлежат, за исключением земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, включенных в состав национальных парков.

Пунктом 3 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их

оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Таким образом, если земельный участок в силу закона может находиться лишь в публичной собственности, возникновение права частной собственности на этот участок невозможно независимо от способа приобретения (путем предоставления органом публичной власти, по сделке, в силу приобретательной давности и т. п.).

Соответственно, по общему правилу, не имеет правовых, в том числе конституционных, оснований государственная регистрация за гражданином или отражение в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права собственности или иного вещного права на земельный участок, который находится в границах особо охраняемой природной территории федерального значения и в силу этого может находиться только в федеральной государственной собственности. Из этого следует, что для удовлетворения заявленного в защиту интересов Российской Федерации требования о признании зарегистрированного за гражданином или учтенного в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права на участок отсутствующим достаточно установления нахождения участка в границах такой территории.

Нахождение земельного участка, право на который зарегистрировано за гражданином или отражено в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина, в границах особо охраняемой природной территории федерального значения, по общему правилу, недопустимо, что предполагает необходимость удовлетворения заявленного в защиту интересов Российской Федерации требования о признании права на такой земельный участок отсутствующим. Однако, если при определении последствий удовлетворения этого требования не учитываются поведение ответчика по поводу права на земельный участок, длительность бездействия уполномоченных в сфере защиты федеральной собственности органов и должностных лиц, иные обстоятельства, связанные с предоставлением и реализацией соответствующего права, это не отвечает принципу справедливости.

Государственная регистрация права (а тем более отражение в ЕГРН сведений о соответствующем праве как ранее возникшем) не исключает того, что правовые основания для внесения соответствующих сведений о праве будут впоследствии

признаны судом ненадлежащими, а право отсутствующим. Как следует из позиции, выраженной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 10 ноября 2016 года № 23-П, государственная регистрация прав на недвижимость является одним из элементов юридического состава, влекущего возникновение этих прав.

Добросовестность участников гражданских правоотношений оценивается судом с учетом обстоятельств конкретного дела. Особенности конкретного объекта гражданских прав также могут налагать дополнительные требования к разумности и осмотрительности поведения лица. Так, при нахождении земельного участка в местности, о расположении на которой особо охраняемой природной территории федерального значения было известно или должно было быть известно гражданину или которая имеет явные признаки наличия на ней леса, содержание требований разумности и осмотрительности (добросовестности) предполагает, что гражданин должен уделить повышенное внимание подтверждению законности предоставления и использования соответствующего участка. Следовательно, одно лишь то обстоятельство, что гражданин, например, полагался на сведения ЕГРН, в совокупности с иными фактическими обстоятельствами при наличии таких особенностей участка может и не свидетельствовать о его должной разумности и осмотрительности. Однако то обстоятельство, что ответчик по иску о признании зарегистрированного права на земельный участок отсутствующим не приступил к фактическому использованию участка, хотя и может служить одним из критериев для оценки разумности и осмотрительности его поведения, не является единственным признаком их отсутствия.

Сказанное не может относиться к ситуации, когда действия гражданина (его правопродшественника) явно преследовали противоправные цели, в том числе когда государственная регистрация права на земельный участок гражданина или отражение в ЕГРН сведений о ранее возникшем праве обусловлены представлением с его стороны не имеющих легального происхождения (по существу, поддельных, фальсифицированных) документов, и/или когда волю на предоставление соответствующего участка выражало неуполномоченное публично-правовое

охраняемой природной территорией (постановление Совета Министров РСФСР от 5 мая 1983 г. № 214).

В силу названного обстоятельства первичные правообладатели и последующие покупатели должны были знать о том, что спорные участки не могли являться предметом купли-продажи.

Согласно подпункту 1 пункта 4 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации природные ресурсы, в том числе земли национальных парков, не могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому, поскольку они изъяты из оборота.

Более того, пунктом 2 статьи 12 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» установлено, что земельные участки, расположенные в границах национальных парков, находятся в федеральной собственности и отчуждению в частную собственность не подлежат.

Таким образом, названные участки уже имеют собственника, которым в силу вышеуказанного закона может являться исключительно Российская Федерация. Возникновение права частной собственности на эти участки невозможно независимо от способа приобретения (путем предоставления органом публичной власти, по сделке, в силу приобретательной давности и т. п.). Однако ответчики эти обстоятельства игнорировали, что не характеризует их как добросовестных участников гражданского оборота.

Исследовав основания возникновения прав собственности, суд установил, что поводом для регистрации права собственности Т [] [] и И [] [] на спорные земельные участки послужили свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения и постановление администрации Хостинского района г. Сочи, датированные 1992–1993 гг. При этом указанные лица в состав членов садоводческого товарищества « [] » (далее также СТ) не входили. В представленных суду списках садоводов названного СТ они не значатся. Документов, подтверждающих принятие их в состав членов СТ, не представлено.

Регистрация прав Т [] а [] и И [] [] на участки осуществлялась синхронно (10 и 16 октября 2008 г.) одним и тем же лицом – Акоповым Р.В.,

который действовал на основании доверенностей, оформленных в один день – 5 июня 2008 г. у одного нотариуса – Дерябина В.А. В ноябре 2008 г. Акопов Р.В., вновь действуя синхронно, на основании указанных доверенностей от лица И [] [] и Т [] [] продал земельные участки с кадастровыми номерами [] и [] М [] [] и К [] [] .

Совокупность указанных обстоятельств позволяет считать, что и регистрация прав на участки, и их последующая продажа носили взаимосвязанный характер, так как все эти действия фактически произведены одним лицом – Акоповым Р.В. и в короткий промежуток времени.

При этом обращают на себя внимание нерыночные условия указанных сделок. Так, первоначально участки проданы Акоповым Р.В. за 990 000 руб. каждый. Последующие владельцы в октябре 2011 г. перепродали эти земельные участки в первоизданном виде Тумасяну Э.Г. за 300 000 руб. и 400 000 руб. соответственно.

Более того, в соответствии с актом натурного обследования от 30 сентября 2021 г. спорный участок с кадастровым номером [] (образованный в результате увеличения площади земельных участков с кадастровыми номерами [] и []) не освоен, не огорожен, для выращивания сельскохозяйственных культур не используется, садовый дом и иные постройки для отдыха на нем не возведены, хозяйственные строения отсутствуют, членам семьи надель не передавались, дороги и подъездные пути к участкам не создавались. То есть названные лица на протяжении более 30 лет указанный участок в состав личного имущества не вовлекли и бремя собственников не несли, что не позволяет идентифицировать их как добросовестных владельцев.

При изложенных обстоятельствах действия Акопова Р.В., Т [] И [] Н., М [] К [] и Тумасяна Э.Г. по введению в гражданский оборот входящего в границы особо охраняемой природной территории Сочинский национальный парк спорного земельного участка носили недобросовестный характер и были направлены на придание видимости законности владения им, сокрытие от Российской Федерации как собственника обстоятельств

его приобретения и введение государственных органов (Росреестр) в заблуждение для совершения регистрационных записей в ЕГРН.

В силу части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не имеет преюдициального значения указанное выше решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 апреля 2015 г., поскольку оно принято по спору между Тумасяном Э.Г. и СТ « » без участия Российской Федерации как собственника земель особо охраняемых природных территорий.

Ссылка заявителя кассационной жалобы на истечение исковой давности по предъявленному требованию не может быть принята во внимание. По этому поводу Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, в том числе в постановлении от 28 января 2025 г. № 3-П, что сам по себе момент нарушения права публично-правового образования не может считаться моментом начала исчисления срока исковой давности. Течение давностного срока связано с моментом выявления такого нарушения уполномоченными органами или должностными лицами, а равно с моментом, когда уполномоченным органам или должностным лицам стало известно об этом нарушении.

Также Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 14 апреля 2025 г. № 913-О указал, что момент, когда публично-правовому образованию стало или должно было стать известно о нарушении своих прав, равно как и момент, когда состоялось нарушение прав публичного образования, определяется судом с учетом всей совокупности фактических обстоятельств. Именно эти критерии начала течения срока исковой давности применимы и в случаях, когда иск в защиту интересов публично-правового образования был заявлен прокурором.

Исходя из фактических обстоятельств по настоящему делу суд установил, что течение срока исковой давности следует исчислять с момента, когда нарушение публичных интересов было выявлено прокурором по результатам проверки.

Данный вывод не противоречит разъяснениям, содержащимся в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября

2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», поскольку сведений о том, что Российской Федерации как собственнику было или должно было быть известно о нарушении права ранее этого, не имеется.

Более того, Конституционный Суд Российской Федерации указал, что институт исковой давности не предназначен для использования в недобросовестных целях. Принципы справедливости, равенства и соразмерности (пропорциональности) предполагают отказ в применении срока давности по требованию тех, кто использует положение о сроках давности вопреки его предназначению, в ущерб правам других лиц и правомерным публичным интересам (постановления от 14 июля 2005 г. № 9-П и от 31 октября 2024 г. № 49-П).

Доводы кассационной жалобы, относящиеся к несогласию с оценкой судом доказательств и с выводами суда об обстоятельствах дела, в том числе о начале течения срока исковой давности, не могут служить основанием для отмены или изменения судебных постановлений, поскольку в соответствии с частью 2 статьи 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции.

Каких-либо существенных нарушений норм материального или процессуального права со стороны судов по доводам кассационной жалобы и материалам дела не усматривается.

С учетом изложенного оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке не имеется.

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

определила:

решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским

делам Краснодарского краевого суда от 16 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Тумасяна Эдуарда Геворговича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи