



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ25-313-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 Москаленко Ю.П.,
судей Юрьева И.М. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело
по иску Сочинского межрайонного природоохранного прокурора
в интересах Российской Федерации к Тумасяну Эдуарду Геворговичу
о признании права на земельный участок отсутствующим и признании
права собственности Российской Федерации на земельный участок, по
встречному иску Тумасяна Эдуарда Геворговича к межрегиональному
территориальному управлению Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея
о признании добросовестным приобретателем земельного участка

по кассационной жалобе Тумасяна Эдуарда Геворговича на решение
Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 1 февраля
2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским
делам Краснодарского краевого суда от 4 мая 2023 г. и определение
судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда
общей юрисдикции от 26 сентября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сочинский межрайонный природоохранный прокурор обратился в суд с указанным выше иском и просил признать отсутствующим право собственности Тумасяна Э.Г. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категории земель «земли населенных пунктов» и видом разрешенного использования «для садоводства», площадью 1 099 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED] район, СНТ «[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.

Первоначально право собственности на указанный земельный участок было оформлено за П [REDACTED] В.А. на основании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 20 августа 1993 г. № 2391, выданного администрацией Хостинского района г. Сочи на основании постановления от 3 ноября 1992 г. «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ».

Между тем указанное постановление администрации списка членов садоводческого товарищества «[REDACTED]» не содержало, а в списке членов товарищества, хранящемся в материалах землеустроительного дела, П [REDACTED] В.А. не значился, в книгах регистрации правоудостоверяющих

документов в Центральном отделе по г. Сочи Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю запись о выдаче П [REDACTED] В.А. свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения отсутствует, под данным номером имеется запись о выдаче свидетельства иному лицу.

Как следовало из объяснений главы администрации Хостинского района г. Сочи, занимавшего указанную должность в данный период, в декабре 1991 году исполнительные комитеты преобразованы в администрации районов, в связи с чем в 1993 году печать исполкома для заверения свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения использована быть не могла, что также согласуется с информацией МКУ «Архив г. Сочи» об используемых оттисках печати.

Постановлением старшего следователя СУ УВД по г. Сочи ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 28 апреля 2022 г. отказано в возбуждении уголовного дела в отношении П [REDACTED] В.А. в связи с истечением срока давности привлечения к уголовной ответственности, то есть по не реабилитирующему основанию.

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

Тумасян Э.Г. обратился в суд со встречным иском к МТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея о признании добросовестным приобретателем, в обоснование встречного иска указав, что приобретение земельного участка носило возмездный характер, а при заключении сделки он проявил должную осмотрительность.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 1 февраля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 мая 2023 г., требования Сочинского межрайонного

природоохранного прокурора удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований Тумасяна Э.Г. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2023 г. вынесенные судами первой и апелляционной инстанций судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Тумасян Э.Г. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 23 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, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены состоявшихся по делу 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.

Таких нарушений норм материального и процессуального права при рассмотрении настоящего дела судами допущено не было.

Как установлено судом, в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 5 мая 1983 г. № 214 «О создании Сочинского национального парка» создан Сочинский национальный парк Министерства

лесного хозяйства РСФСР. 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.

10 октября 2008 г. за П [REDACTED] В.А. было зарегистрировано право собственности на земельный участок площадью 700 кв. м, кадастровый номер [REDACTED], категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для садоводства», расположенный по адресу: [REDACTED] район, СНТ «[REDACTED]», участок № [REDACTED].

Основанием государственной регистрации права собственности Плосконоса В.А. на земельный участок послужило свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения от 20 августа 1993 г. № 2391, выданное на основании постановления администрации Хостинского района г. Сочи от 3 ноября 1992 г. № 695/1 «О переоформлении прав на землю садоводческих товариществ».

Впоследствии спорный земельный участок неоднократно отчуждался, и право собственности на него перешло к Тумасяну Э.Г. по договору купли-продажи от 16 октября 2011 г., заключенному с С [REDACTED] Э.Х.

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 земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], увеличилась до 1 099 кв.м.

Обращаясь с заявлением о признании права собственности Тумасяна Э.Г. на земельный участок отсутствующим, прокурор представил акт натурного обследования земельного участка от 3 ноября 2021 г., составленный специалистом администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, с приложенной к нему фототаблицей, в соответствии с которыми спорный земельный участок не огорожен, является лесопокрытым.

Прокурором также представлено заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 г., согласно выводам которого земельный участок полностью расположен в границах земель Мацестинского участкового лесничества, территория которого определена материалами лесоустройства 1997 года, в пределах выдела 3 квартала 99 указанного участкового лесничества, составляющего территорию Сочинского национального парка.

Разрешая спор и удовлетворяя требования прокурора, суд первой инстанции исходил из того, что право собственности первоначального правообладателя земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] П [REDACTED] В.А. не возникло и было зарегистрировано незаконно, в связи с чем он не имел права им распоряжаться.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что постановление администрации Хостинского района г. Сочи от 3 ноября 1992 г., указанное в качестве основания выдачи П [REDACTED] В.А. свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения, является неперсонифицированным, что не позволяет определить круг конкретных физических лиц, которым предоставлены земельные участки, кроме того, данным постановлением предписана выдача садоводам государственных актов, а не свидетельств о праве пожизненного наследуемого владения.

В книгах регистрации правоудостоверяющих документов (государственных актов, свидетельств и договоров аренды), имеющих на

хранении в Центральном отделе по г. Сочи Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и представленных для изучения с сопроводительным письмом от 16 сентября 2021 г., установлено отсутствие записи о выдаче вышеуказанного свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения П [REDACTED] В.А., имеется запись о выдаче свидетельства под № [REDACTED] на имя другого лица – Ю [REDACTED] Р.А.

При изучении генерального плана, отражающего местоположение и границы земельных участков, входящих в садоводческое товарищество « [REDACTED] », а также списков садоводов данного товарищества, содержащихся в материалах землеустроительного дела № 10-Х, представленных сопроводительным письмом Центрального отдела г. Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 10 декабря 2021 г., установлено, что П [REDACTED] В.А. в списках членов данного товарищества не значится.

С учетом акта натурного обследования спорного земельного участка от 3 ноября 2021 г. и приложенной к нему фототаблицы суд первой инстанции пришел к выводу о том, что земельный участок не огорожен, свободен от строений, покрыт лесной растительностью, не осваивается, что подтверждает отсутствие владения указанным участком Тумасяном Э.Г. и иными лицами, а также то, что фактически спорный земельный участок из владения публично-правового образования не выбывал.

Удовлетворяя требования прокурора, суд не нашел оснований для удовлетворения встречных исковых требований о признании Тумасяна Э.Г. добросовестным приобретателем, заявленных в отношении земельного участка, право собственности на который было зарегистрировано неправомерно.

Соглашаясь с выводами суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, дав свою оценку имеющимся в деле доказательствам, руководствуясь положениями земельного и лесного законодательства,

принимая во внимание заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 20 сентября 2021 г., согласно которому земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] полностью расположен в границах земель Мацестинского участкового лесничества в пределах выдела 3 квартала 99 указанного участкового лесничества, составляющего территорию Сочинского национального парка, сделал вывод, что спорный земельный участок сформирован в отсутствие волеизъявления собственника федеральных земель в лице органа, уполномоченного на распоряжение федеральным имуществом, – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом Российской Федерации в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции указал, что законные основания для приобретения земельного участка у первоначального собственника отсутствовали, более того, такие основания не могли возникнуть в силу расположения земельного участка в границах особо охраняемой природной территории федерального значения и признать гражданина добросовестным приобретателем земельного участка в таких границах не представляется возможным.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

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 Едином государственном реестре недвижимости (далее – 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 позиций, выраженных в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 10 ноября 2016 г. № 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 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 образование в лице своих органов или должностных лиц; и/или когда формирование оснований для включения в состав сведений ЕГРН записи о праве связано со сговором гражданина и должностного лица при заведомом для них отсутствии законных оснований для предоставления участка.

С учетом изложенного Конституционный Суд Российской Федерации постановил, что в отношении права на земельный участок, находящийся в границах особо охраняемой природной территории федерального значения, а также в отношении права на земельный участок, находившийся в момент предоставления в границах такой территории, но в настоящее время не относящийся к ней (если судом установлено, что именно незаконное предоставление земельного участка послужило основанием для его исключения из состава соответствующей территории), данное требование подлежит удовлетворению.

Исследовав представленные по делу доказательства в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу о том, что государственная регистрация прав на спорный земельный участок первичного правообладателя и последующих покупателей обусловлена представлением с их стороны не имеющих легального происхождения документов и совершением ими ничтожных сделок купли-продажи изъятого из гражданского оборота земельного фонда особо охраняемой природной территории Сочинский национальный парк.

Так, спорный земельный участок исторически относится к землям Сочинского национального парка, что подтверждается исследованными судом доказательствами – материалами лесоустройства, регистрационного дела и заключением специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г. С момента создания парк является особо охраняемой природной территорией (постановление Совета Министров РСФСР от 5 мая 1983 г. № 214).

В силу названного обстоятельства первичный правообладатель и последующие покупатели должны были знать о том, что спорный участок не мог 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, названный участок уже имеет собственника, которым в силу вышеуказанного закона может являться исключительно Российская Федерация. 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.). Однако ответчик эти обстоятельства проигнорировал, что не может характеризовать его как добросовестного участника гражданского оборота.

Исследовав основания возникновения прав собственности, суд установил, что поводом для регистрации права собственности Плосконоса В.А. на спорный земельный участок послужили свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения и постановление

Более того, в соответствии с актом натурного обследования от 3 ноября 2021 г. спорный участок [REDACTED] не огорожен, является лесопокрытым, садовый дом и иные постройки для отдыха на нем не возведены, хозяйственные строения отсутствуют. 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 лиц, за которыми было зарегистрировано право собственности на спорный объект, 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 садоводческим товариществом « [REDACTED] » без участия Российской Федерации как собственника земель особо охраняемых природных территорий.

При установленных судами первой и апелляционной инстанций обстоятельствах нормы материального права судебными инстанциями применены правильно.

Приведенные в кассационной жалобе доводы, в том числе об истечении срока исковой давности, были предметом рассмотрения в судах нижестоящих инстанций и получили надлежащую правовую оценку, выводов судов не опровергают.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, в том числе в постановлении от 28 января 2025 г. № 3-П, сам по себе момент нарушения права публично-правового образования не может считаться моментом начала исчисления срока исковой давности.

Более того, 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 Конституционного Суда Российской Федерации от 14 июля 2005 г. № 9-П и от 31 октября 2024 г. № 49-П).

По существу доводы кассационной жалобы сводятся к несогласию с выводами судов об обстоятельствах владения спорным земельным участком со стороны публично-правового образования и заявителя, а также к утверждению о том, что факт нахождения спорного земельного участка в границах особо охраняемой природной территории прокурором не доказан.

Между тем выводы судов первой и апелляционной инстанций об этих обстоятельствах основаны на исследовании и оценке имеющихся в деле доказательств, а несогласие заявителя с такими выводами само по себе основанием для кассационного пересмотра вступивших в силу судебных постановлений являться не может, 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, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

Каких-либо существенных нарушений норм материального или процессуального права, которые могли повлиять на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов, судами не допущено.

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

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 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 1 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 мая 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2023 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Тумасяна Эдуарда Геворговича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

