



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 56-КГПР25-20-К9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Приморского края в интересах неопределенного круга лиц к открытому акционерному обществу «Строитель» об истребовании имущества из чужого незаконного владения и признании права муниципальной собственности на объекты недвижимости

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 27 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., поддержавшего доводы кассационного представления,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Приморского края в интересах неопределенного круга лиц обратился в суд с иском об истребовании из незаконного владения открытого акционерного общества «Строитель» (далее – Общество) земельных участков с кадастровыми номерами 25:28:05025:2492 и 25:28:050025:3780, расположенных

соответственно по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Главная, д. 33 и д. 33а, а также объектов недвижимости, входящих в состав детского оздоровительного комплекса «Лесная поляна» и расположенных по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Главная, д. 52: профилактория с рестораном (литеры А, А1) площадью 1941 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:913, здания столовой–клуба (литеры Б, Б1, Б2, Б3) площадью 1866 кв.м с кадастровым номером 25:28:000000:23668 (25:28:020025:913), спального корпуса (литеры В, В1) площадью 1297 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:914, спального корпуса (литеры Д, Д1) площадью 1303,6 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:915, спального корпуса (литеры Е, Е1) площадь 1299,4 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:916, здания общежития (литера Ж) площадью 1153,7 кв. м с кадастровым номером 25:28:020025:917, овощехранилища литера Н площадью 338,9 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:920, административного здания (литера О) площадью 973,3 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:921, а также о признании права муниципальной собственности Владивостокского городского округа на названные объекты недвижимости, ссылаясь на то, что Общество неправомерно владеет перечисленным имуществом.

Ответчик просил в удовлетворении иска отказать, в том числе в связи с пропуском срока исковой давности.

Решением Советского районного суда г. Владивостока от 24 июня 2024 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 27 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г. указанное апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 15 декабря 2025 г. кассационное представление с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационном представлении и в возражениях на него, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационное представление подлежащим удовлетворению.

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.

Такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на балансе государственного предприятия производственного объединения «Строитель» (далее – ПО «Строитель»), правопреемником которого является Общество, в числе иного имущества находился детский оздоровительный комплекс «Лесная поляна», расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Главная, д. 52.

В соответствии с актом оценки стоимости незавершенного капитального строительства по состоянию на 1 октября 1990 г. на балансе ПО «Строитель» в разделе «Здравоохранение» значились детский оздоровительный комплекс и лечебно-оздоровительный комплекс 1979 года и 1989 года начала строительства соответственно.

При проведении приватизации данного государственного предприятия решением исполнительного комитета Первомайского районного Совета народных депутатов от 26 сентября 1990 г. зарегистрирована организация арендаторов ПО «Строитель».

Согласно договору аренды от 25 октября 1990 г., заключенному между Министерством судостроительной промышленности СССР и организацией арендаторов ПО «Строитель», арендатор принял в аренду сроком на 15 лет основные фонды, оборотные средства и иные материальные ценности данного производственного объединения с правом выкупа.

Решением Государственного комитета Российской Федерации по управлению государственным имуществом от 7 апреля 1993 г. на Комитет по

управлению государственным имуществом Приморского края возложено исполнение полномочий арендодателя в отношении государственного имущества, находящегося на балансе ПО «Строитель», а последнему дано разрешение на разовый выкуп данного имущества.

Постановлением главы администрации Первомайского района г. Владивостока от 7 июля 1993 г. зарегистрировано акционерное общество закрытого типа «Строитель» (далее – АОЗТ «Строитель»), которому дополнительным соглашением от 14 июля 1993 г. к указанному выше договору аренды от 25 октября 1990 г. подтверждено право выкупа государственного имущества ПО «Строитель», находящегося в аренде.

Пунктом 3 данного дополнительного соглашения АОЗТ «Строитель» предоставлено право осуществить единовременный выкуп арендованного государственного имущества после передачи в муниципальную собственность объектов жилищно-коммунального хозяйства и прочих объектов, не подлежащих выкупу.

Из письма территориального управления Министерства имущественных отношений России по Приморскому краю от 6 августа 2004 г. № 53/2-33-2807 следует, что при подтверждении единовременного выкупа арендованного государственного имущества ПО «Строитель» план приватизации не составлялся.

Согласно государственному акту ПК-28 от 05 мая 1994 г. № 00295, выданному АОЗТ «Строитель», в соответствии с решением Владивостокского ГИКа от 10 мая 1975 г. № 443 обществу предоставлено 14,1188 га земельного участка по улице Главной, 52, в г. Владивостоке в бессрочное (постоянное) пользование для размещения и функционирования детского оздоровительного комплекса «Лесная поляна» с профилакторием.

Приложениями к данному акту установлен особый режим использования земельного участка (земли оздоровительного назначения), а также координаты и границы участка.

На основании договора купли-продажи от 6 июня 1994 г., заключенного между АОЗТ «Строитель» и Фондом имущества Приморского края, за обществом зарегистрировано право собственности на имущество, находящееся в его аренде, в том числе на детский оздоровительный комплекс «Лесная поляна», расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Главная, 52, состоящий из восьми зданий с кадастровыми номерами: 25:28:050025:912, 25:28:050025:913 (он же 25:28:000000:23668), 25:28:050025:914,

25:28:050025:915, 25:28:050025:916, 25:28:050025:917, 25:28:050025:920, 25:28:050025:921.

В соответствии со справкой Общества о балансовой стоимости основных фондов на 1 января 1995 г. в детский оздоровительный комплекс «Лесная Поляна» включены: клуб-столовая, котельная, овощехранилище, здание профилактория, четыре корпуса и административный корпус.

Согласно реестровым и кадастровым делам, а также техническим паспортам от 1995 года, актуализированным в 2000 году, ответчику принадлежат объекты недвижимости (здания), расположенные по адресу: г. Владивосток, ул. Главная, д. 52, которые являлись зданиями детского оздоровительного комплекса «Лесная Поляна»: профилакторий с рестораном площадью 1941 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:913, здание столовой-клуба площадью 1866 кв.м с кадастровым номером 25:28:000000:23668 (он же 25:28:020025:913), спальный корпус площадью 1297 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:914, спальный корпус площадью 1303,6 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:915, спальный корпус площадью 1299,4 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:916, здание общежития площадью 1153,7 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:917, овощехранилище площадью 338,9 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:920, административное здание площадью 973,3 кв.м с кадастровым номером 25:28:020025:921.

Регистрация прав собственности на данные объекты за Обществом осуществлялась на основании договора купли-продажи от 6 июня 1994 г. № 166.

Кроме того, на основании договоров купли-продажи от 1 октября 2008 г. и от 28 октября 2020 г., заключенных между ответчиком и Департаментом земельных ресурсов и землеустройства Приморского края, за Обществом зарегистрировано право собственности на два земельных участка с кадастровыми номерами 25:28:050025:3780 и 25:28:050025:2492 площадью 78 923 кв.м и 39 324 кв.м соответственно, необходимых для эксплуатации названного выше детского оздоровительного комплекса.

Судом также установлено, что земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:3780 площадью 78 923 кв.м находится в границах второй зоны санитарной (горно-санитарной) охраны курортной зоны г. Владивостока на побережье Амурского залива.

Удовлетворяя иск об истребовании спорного имущества из чужого незаконного владения и о признании права муниципальной собственности на

объекты недвижимости, суд первой инстанции, сославшись на положения Закона Российской Федерации от 3 июля 1991 г. № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» и Указа Президента Российской Федерации от 10 января 1993 г. № 8 «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий», которыми установлен запрет на приватизацию оздоровительных детских дач и лагерей, а также на положения статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал на то, что детский оздоровительный комплекс «Лесная поляна», находившийся на балансе государственного предприятия, при его приватизации не подлежал передаче в собственность ответчика, а должен был быть передан местным органам власти.

Кроме того, суд установил, что земля под детским оздоровительным комплексом «Лесная поляна» на основании постановлений Совмина РСФСР от 6 января 1971 г. № 11 и от 11 октября 1983 г. № 458 входит в состав особо охраняемых природных территорий, в связи с чем относится к исключительно федеральной собственности.

Отклоняя доводы ответчика о пропуске срока исковой давности, суд первой инстанции указал на нарушение прав неопределенного круга лиц на охрану здоровья и отдых (нематериальных благ), гарантированных гражданам Конституцией Российской Федерации.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции, не ставя под сомнение выводы суда первой инстанции о недопустимости передачи спорного имущества в частную собственность, сослался лишь на пропуск прокурором срока исковой давности и указал, что данный срок необходимо исчислять с момента, когда органы власти должны были узнать о выбытии спорного имущества из их владения.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 этого кодекса.

Пунктом 2 статьи 199 данного кодекса предусмотрено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В силу пункта 1 статьи 200 названного кодекса, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В пунктах 4 и 5 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» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, при обращении в суд органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций или граждан с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц в случаях, когда такое право им предоставлено законом (часть 1 статьи 45 и часть 1 статьи 46 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 52 и части 1 и 2 статьи 53, статья 53¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), начало течения срока исковой давности определяется исходя из того, когда о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права, узнало или должно было узнать лицо, в интересах которого подано такое заявление.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, в том числе 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, 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. Эти же критерии определения начала течения срока исковой давности применимы и в случаях, когда иск в защиту интересов публично-правового образования заявлен прокурором.

Таким образом, с учетом фактических обстоятельств дела течение срока исковой давности необходимо исчислять с момента, когда было выявлено нарушение публичных интересов.

Исходя из вышеизложенного ссылка суда апелляционной инстанции на разъяснения, содержащиеся 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», не свидетельствует об ошибочности выводов суда первой инстанции об удовлетворении иска прокурора, поскольку в апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 27 ноября 2024 г. не приводятся сведения о том, что публично-правовому образованию как надлежащему собственнику было или должно было быть известно о нарушении его права ранее его выявления данного нарушения прокурором.

Кроме того, в названном выше постановлении от 28 января 2025 г. № 3-П Конституционный Суд Российской Федерации указал, что в ситуации, когда вопреки положениям об изъятии земельных участков в границах особо охраняемой природной территории федерального значения из оборота (в частности, о невозможности их предоставления гражданам на праве собственности или ином вещном праве) за гражданином было зарегистрировано или учтено как ранее возникшее вещное право, статьи 2, 18, 35 и 36 Конституции Российской Федерации не могут рассматриваться в качестве обязывающих к тому, чтобы выход из этой ситуации состоял в сохранении за гражданином права на земельный участок с предоставлением всех или существенной части возможностей по его использованию, так как реализация частного интереса лица может вступить в непреодолимое противоречие с интересами общего блага,

нарушая тем самым положения статей 17 (часть 3) и 75¹ Конституции Российской Федерации о недопустимости осуществления прав с нарушением прав других лиц и об экономической и социальной солидарности (абзац четвертый пункта 3¹).

Согласно данному постановлению Конституционного Суда Российской Федерации в этом случае значение истечения срока исковой давности отличается от обычного, то есть оно не является при заявлении стороной в споре о его применении основанием к вынесению судом решения об отказе в иске, а выступает критерием, от которого зависят последствия удовлетворения требования для гражданина.

Поскольку не должно поощряться противоправное поведение, Конституционный Суд Российской Федерации указал на то, что если будет установлено совершение ответчиком умышленных противоправных действий при приобретении земельного участка в границах особо охраняемой природной территории федерального значения, то истечение срока давности в таком случае не дает оснований для применения механизмов компенсации признания права отсутствующим (абзац шестой пункта 7¹).

С учетом изложенного вывод суда апелляционной инстанции об отказе в иске прокурору по мотиву пропуска срока исковой давности противоречит нормам материального права, не учитывает правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации и не основан на установленных по делу обстоятельствах.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не устранил.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судом первой инстанции установлены, нормы материального права применены правильно, каких-либо существенных нарушений норм процессуального права не допущено, а судами апелляционной и кассационной инстанций допущена ошибка в толковании и применении норм права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 27 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г. подлежат отмене с оставлением в силе решения от 24 июня 2024 г. Советского районного суда г. Владивостока, разрешившего спор в соответствии с установленными обстоятельствами и подлежащими применению к спорным отношениям нормами материального права.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 27 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г. отменить, оставить в силе решение Советского районного суда г. Владивостока от 24 июня 2024 г.

Председательствующий

Судьи