



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ26-31-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Мотину Игорю Валерьевичу об истребовании имущества из чужого незаконного владения и по встречному иску Мотина Игоря Валерьевича к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о признании добросовестным приобретателем земельного участка по кассационной администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края на решение Хостинского районного суда г. Сочи от 28 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Палян А.А. Вершинину Т.Н., полагающую жалобу подлежащей удовлетворению, судебные постановления отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обратилась в суд с указанным выше иском, ссылаясь на то, что земельный участок № [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED] площадью 570 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]», в результате незаконных действий Волошина А.В. выбыл из собственности муниципального образования, что подтверждается материалами уголовного дела возбужденного в отношении Волошина А.В. по обвинению в покушении на мошенничество в особо крупном размере по части 3 статьи 30 и части 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Впоследствии данный земельный участок приобретён Мотиным И.В. по договору купли-продажи от 19 декабря 2017 г., заключённому между ним и наследником Волошина А.В. - Волошиной Э.В.

Мотин И.В. с иском не согласился, просил применить исковую давность, а также предъявил встречный иск о признании его добросовестным приобретателем спорного земельного участка.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 28 ноября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2025 г., администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в иске отказано, встречный иск Мотина И.В. удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В. от 4 марта 2026 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 Волошин А.В. с 27 августа 2010 г. по 12 апреля 2012 г. совершал действия по приобретению в собственность земельного участка № [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED], площадью 570 м², расположенного по адресу: [REDACTED]», принадлежащего муниципальному образованию город-курорт Сочи.

При этом он представил в регистрационные органы Краснодарского края свидетельство о его праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок от 23 декабря 1992 г.

В связи с сомнением в подлинности названного выше свидетельства и других документов на земельный участок государственная регистрация права собственности Волошина А.В. на указанный выше земельный участок была приостановлена 28 апреля 2012 г., а 4 июня 2012 г. государственным регистратором Хостинского отдела г. Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю отказано в регистрации права собственности.

В 2019 году следователем следственного управления УВД по г. Сочи ГУ МВД России по Краснодарскому краю в отношении Волошина А.В., возбуждено уголовное дело по части 3 статьи 30 и части 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Постановлением Хостинского районного суда г. Сочи от 2 июля 2020 г. уголовное дело в отношении Волошина А.В., обвиняемого в совершении преступления, предусмотренного частью 3 статьи 30 и частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, прекращено в связи с его смертью 19 августа 2014 г.

Также судом установлено, что после смерти Волошина А.В. его наследнику Волошиной Э.В. на основании того же свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок от 23 декабря 1992 г. выдано свидетельство о праве на наследство по закону от 18 сентября 2017 г. в отношении спорного земельного участка.

Право собственности Волошиной Э.В. на земельный участок зарегистрировано 8 декабря 2017 г.

19 декабря 2017 г. между Волошиной Э.В. и Мотиным И.В. заключён договор купли-продажи спорного земельного участка, право собственности на который зарегистрировано в ЕГРН за Мотиным И.В. 9 января 2018 г.

Отказывая в иске в связи с пропуском срока исковой давности, суд первой инстанции указал, что администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края с 2020 года были известны обстоятельства отчуждения земельного участка в рамках расследования уголовного дела в отношении Волошина А.В.

Также суд указал, что право собственности на спорный земельный участок в 2017 году зарегистрировано за Волошиной Э.В., а в 2018 году за Мотиным И.В., таким образом, по мнению суда, о нарушении прав муниципальному образованию должно было быть известно не позднее дня выбытия имущества из его собственности, тогда как иск в суд подан 25 июля 2024 г., т.е. с пропуском срока исковой давности.

При этом суд удовлетворил встречный иск Мотина И.В., признал его добросовестным приобретателем спорного земельного участка, который приобретён им в установленном законом порядке по договору купли-продажи от 19 декабря 2017 г., заключённому им с Волошиной Э.В.

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.

Пунктом 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьёй 200 данного кодекса.

По общему правилу 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 (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, по общему правилу начало течения срока определено моментом, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении его права.

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

Ссылаясь на то, что администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи было известно о расследовании уголовного дела в отношении Волошина А.В., о смерти последнего и о разрешении в 2020 году судом вопроса о прекращении уголовного дела в связи со смертью подсудимого, суд не указал, когда именно началось течение этого срока и с каким моментом оно связано.

Судом не учтено, что уголовное дело в отношении Волошина А.В. было возбуждено по обвинению в покушении на мошенничество, поскольку право на спорный участок он не смог зарегистрировать, в связи с чем ни расследование этого дела, ни его прекращение не означало, что администрация должна была знать о том, что участок выбыл из муниципальной собственности с нарушением закона.

Таким образом, дача администрацией согласия на прекращение производства по уголовному делу, возбуждённому в отношении Волошина А.В., который при жизни прав на земельный участок не приобретал, не свидетельствует об осведомлённости истца о нарушении его прав на земельный участок иным лицом – Волошиной Э.В.

Сама по себе дача согласия потерпевшим на прекращение уголовного дела не является доказательством его ознакомления с судебным актом о прекращении уголовного дела, обстоятельства направления истцу указанного постановления судом не исследовались и доводы администрации о том, что о вынесении данного судебного акта ей стало известно только в 2024 году судом не опровергнуты.

Суд при определении начала течения срока исковой давности исходил из того, что помимо прекращения уголовного дела в отношении Волошина А.В., право собственности на спорный земельный участок было зарегистрировано за Волошиной Э.В. в 2017 году, а также за Мотиным И.В. в 2018 году, о чём администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи могло быть известно.

При этом судом обстоятельства наследования имущества Волошина А.В. и правомерности возникновения у Волошиной Э.В. права собственности на земельный участок не исследовались.

Пунктом 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные в данном пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьёй 49 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

Судом не установлено, что явилось основанием для регистрации права собственности Волошиной Э.В. на земельный участок свидетельство Волошина А.В. о праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок от 23 декабря 1992 г. или свидетельство о наследовании, а также какой документ был положен в основу выдачи Волошиной Э.В. свидетельства о праве на наследство.

Нотариус, выдавший указанное свидетельство о праве на наследство к участию в деле привлечён не был.

Вопрос о том, знал ли истец о наличии документа, явившегося основанием для регистрации права собственности на земельный участок и о его недействительности (подделке), а также признавался ли он таковым, судом не разрешён.

Таким образом, обстоятельства возникновения права собственности на спорный земельный участок и когда истец узнал или должен был узнать о выбытии из его владения земельного участка судом не устанавливались.

В соответствии со статьёй 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

Согласно пункту 1 статьи 302 указанного кодекса 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 выбито из их владения путём помимо их воли.

Согласно этому разъяснению выбытие имущества из владения собственника помимо его воли является основанием для истребования такого имущества от добросовестного приобретателя.

Таким образом, учитывая, что истцом заявлено об утрате права собственности на земельный участок, помимо его воли, что также подтверждается постановлением Хостинского районного суда города Сочи от 2 июля 2020 г., при разрешении настоящего спора суду надлежало установить обстоятельства правомерности либо неправомерности выбытия земельного участка из владения муниципального образования, поскольку наличие добросовестности Мотина И.В. при приобретении спорного земельного участка не препятствовало его возврату законному собственнику – администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Довод истца о том, что земельный участок не осваивался и не эксплуатировался, т.е. фактически продолжал находиться во владении администрации муниципального образования, судом не проверен.

Между тем, формальное оформление документов о праве собственности на земельный участок, в данном случае владение им администрации не прекратило.

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

определила:

решение Хостинского районного суда г. Сочи от 28 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи