# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-211-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 10 декабря 2024 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 заместителя прокурора Краснодарского края – прокурора г. Сочи, действующего в интересах Российской Федерации, к Шмырину Дмитрию Евгеньевичу о признании отсутствующим права собственности на земельный участок,

по кассационной жалобе Шмырина Дмитрия Евгеньевича на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 7 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения Шмырина Д.Е., поддержавшего доводы кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

заместитель прокурора Краснодарского края – прокурор г. Сочи обратился в суд в интересах Российской Федерации с иском к Шмырину Д.Е. о признании отсутствующим права собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted], категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для садоводства», расположенный по адресу: [redacted] р-н, садовое дачное товарищество «[redacted]», уч. [redacted], снять названный земельный участок с государственного кадастрового учета, также просил указать, что решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее также – ЕГРН) сведений о прекращении зарегистрированных прав на данный земельный участок и снятия его с государственного кадастрового учета. Заявленные требования прокурор мотивировал тем, что по результатам проверки, проведенной прокуратурой г. Сочи, установлено, что земельный участок незаконно оформлен в собственность ответчика, образован в границах ранее учтенных земель, находящихся в федеральной собственности, свободен от строений и фактически не освоен, таким образом, из владения Российской Федерации не выбыл.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 7 февраля 2023 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г. названные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Шмырин Д.Е. ставит вопрос об отмене принятых по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 18 ноября 2024 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 находит ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей $390^{14}$ 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 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. Этим же постановлением в пользование Сочинского национального парка предоставлены земли государственного лесного фонда.

В 1997–1998 гг. лесоустроительным предприятием «Воронежлеспроект», подведомственным Федеральному агентству лесного хозяйства, 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.

На основании плана лесоустройства Адлерского участкового лесничества Сочинского национального парка 14 октября 2005 г. на государственный кадастровый учет со статусом «ранее учтенный» поставлен земельный участок с кадастровым номером [redacted] категории «земли особо охраняемых природных территорий и объектов».

В соответствии с решениями Адлерского райисполкома от 8 июля 1987 г. и Сочинского горисполкома от 18 ноября 1987 г. садоводческому товариществу «[redacted]» отведен земельный участок площадью 3 га из земель Адлерского мехлесхоза.

Решением исполкома Адлерского райсовета народных депутатов Краснодарского края от 25 января 1989 г. утвержден проект организации и застройки территории садоводческого товарищества «[redacted]».

На основании постановления администрации Адлерского района г. Сочи Краснодарского края от 15 декабря 1994 г. Кривобородову А.Я. был передан в собственность земельный участок № [redacted] в садоводческом

товариществе «[redacted]» в [redacted] края площадью 748 кв. м, ему выдано свидетельство о праве собственности на землю от 21 декабря 1994 г.

Право собственности Кривобородова А.Я. на указанный земельный участок с кадастровым номером [redacted] зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – ЕГРП) 19 января 2009 г.

Кривобородова В.С. и Ромашина Е.А., являющиеся наследниками Кривобородова А.Я., продали спорный земельный участок по договору купли-продажи от 28 октября 2020 г. Шмырину Д.Е.

Право собственности Шмырина Д.Е. на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН 13 ноября 2020 г.

Разрешая спор и удовлетворяя требование о признании зарегистрированного за Шмыриным Д.Е. права собственности на земельный участок отсутствующим, суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок образован в границах ранее учтенных земель федеральной собственности, входит в состав земель Сочинского национального парка, волеизъявления собственника на его отчуждение не имелось, следовательно, основания для его передачи в частную собственность отсутствовали. С учетом изложенного суд первой инстанции пришел к выводу о том, что право собственности ответчика на данный земельный участок не возникло. При этом судом было отказано в применении срока исковой давности с указанием на то, что прокурором заявлены требования об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения.

В обоснование данных выводов суд сослался на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 20 сентября 2021 г., согласно которому земельный участок с кадастровым номером [redacted] частично располагается в пределах выдела 18 квартала 61 Адлерского участкового лесничества, территория которого определена планом лесонасаждений 1997 года и составляет территорию Сочинского национального парка, а также на акт натурного обследования земельного участка от 27 декабря 2021 г. и фототаблицу к нему, из которых следует, что земельный участок не огорожен, свободен от строений, покрыт лесной растительностью.

Суд апелляционной инстанции и Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что вынесенные по делу судебные постановления приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Частью 2 статьи 9 Конституции Российской Федерации установлено, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

При этом в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (часть 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации).

В соответствии со статьями 130, 131, $141^2$ Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые подлежит регистрации.

В силу статьи $8^1$ Гражданского кодекса Российской Федерации 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 пункта 1).

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 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, признается добросовестным (статьи 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 (пункт 6).

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», статья $8^1$ 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: ЕГРП, 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 ЕГРП. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (абзац третий пункта 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 пункта 52).

Вместе с тем государственная регистрация права не исключает того, что правовые основания для внесения соответствующих сведений о праве будут впоследствии признаны судом ненадлежащими, а право отсутствующим.

Из приведенных 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 сведений

государственной регистрации права обязанность доказать отсутствие этого права возлагается на лицо, которое это право оспаривает.

Покупатель недвижимого имущества, полагавшийся на данные ЕГРН, признается добросовестным, пока в суде не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии у продавца права на его отчуждение.

Шмырин Д.Е. приобрел спорный земельный участок у лиц, чье право было зарегистрировано в ЕГРН, его право также зарегистрировано в ЕГРН, вследствие чего при разрешении спора суд должен был учесть закрепленную приведенными нормами материального права презумпцию добросовестности ответчика как приобретателя и собственника земельного участка, при этом обязанность доказать обратное в данном случае должна быть возложена на прокурора.

Данные положения закона и разъяснения Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации судами учтены не были, сведения о правах на недвижимое имущество, зарегистрированные в ЕГРН, поставлены судом под сомнение в отсутствие надлежащих к тому оснований.

Согласно пункту 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП. Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП 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, утвержденной 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, утвержденной 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, утвержденным 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, утвержденной 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 землей сельскохозяйственного назначения».

Удовлетворяя заявленные прокурором требования, суд первой инстанции сослался на то, что спорный земельный участок по данным лесоустройства 1997 года относится к землям Адлерского лесничества Сочинского национального парка и находится в федеральной собственности в составе ранее учтенного земельного участка особо охраняемой природной территории.

Судом установлено, что в качестве ранее учтенного на государственный кадастровый учет поставлен земельный участок с кадастровым номером [redacted] категории «земли особо охраняемых природных территорий и объектов».

Наличия пересечений или наложений границ данного земельного участка с границами спорного земельного участка с кадастровым номером [redacted] судом не установлено.

Ссылаясь на справку специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», основанную на материалах лесоустройства 1997 года, суд первой инстанции не учел приведенные выше положения Гражданского кодекса Российской Федерации о презумпции достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также не применил специальные положения части 3 статьи 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 ЕГРН, правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами на земельные участки этот земельный участок отнесен к иной категории земель, принадлежность земельного участка к определенной категории земель определяется в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии

таких сведений в ЕГРН, за исключением случаев, предусмотренных частями 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 материалов лесоустройства вопреки сведениям ЕГРН и правоустанавливающего документа.

В силу пункта 1 части 6 статьи 14 названного выше Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» положения части 3 данной статьи не распространяются на земельные участки, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия религиозного назначения.

Вместе с тем факт нахождения спорного земельного участка в границах особо охраняемой природной территории судом не установлен.

Из материалов дела следует, что данный земельный участок был предоставлен в собственность Кривобородову А.Я. в 1994 году как члену садоводческого товарищества [redacted]», в ЕГРП его право зарегистрировано в 2009 году, в последующем наследники Кривобородова А.Я. продали земельный участок Шмырину Д.Е. по договору купли-продажи от 28 октября 2020 г.

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 – 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 подпункта «б» пункта 2 статьи 2 названного закона с учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий различаются перечисленные в данном пункте категории указанных территорий, в том числе национальные парки.

Обстоятельств, свидетельствующих о том, что на момент предоставления спорного земельного участка в собственность

правопредшественнику ответчика Кривобородову А.Я. этот участок находился в существовавших на тот момент границах Сочинского национального парка, судом не установлено.

Оценка действий ответчика и его правопредшественника по приобретению спорного земельного участка в свою собственность, в том числе и на предмет соответствия требованиям закона о добросовестном осуществлении участником гражданских правоотношений своих прав и обязанностей судом не дана.

При этом судом допущены существенные нарушения норм процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 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 приведенными выше положениями статьи $8^1$ 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.

Между тем в обоснование признания зарегистрированного права отсутствующим суд сослался только на заключение специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», которое является лицом, участвующим в деле.

При этом каких-либо иных объективных данных о принадлежности спорного земельного участка к лесным участкам или землям особо охраняемых природных территорий суд не привел.

В силу части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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 судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Для решения вопроса о том, действительно ли спорный земельный участок полностью или частично находится в границах Сочинского национального парка, требуются специальные познания в области землеустроительных работ, и дело не могло быть разрешено судом без

назначения и проведения соответствующей судебной землеустроительной экспертизы.

Вместе с тем суд, указав, что оснований не доверять заключению специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк» не имеется, отказал ответчику в назначении по делу судебной земельно-устроительной экспертизы.

Однако судом не учтено, что заключение специалиста не является экспертным заключением по смыслу статей 55 и 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, такие заключения могут быть признаны судом письменными доказательствами, подлежащими оценке в совокупности с другими доказательствами по правилам, установленным гражданским процессуальным законодательством.

Суд в нарушение требований процессуального закона не создал условий для установления фактических обстоятельств дела с целью надлежащей проверки вопроса о наложении границ земельных участков.

Ходатайства лиц, участвующих в деле, по вопросам, связанным с разбирательством дела, разрешаются на основании определений суда после заслушивания мнений других лиц, участвующих в деле (статья 166 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 5 части 1 статьи 225 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в определении суда должны быть указаны мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался.

В ходе рассмотрения настоящего гражданского дела в суде первой инстанции стороной ответчика заявлялись ходатайства о назначении по делу землеустроительной судебной экспертизы, однако в нарушение приведенных норм процессуального права они были отклонены судом первой инстанции без указания мотивов, по которым суд пришел к выводу об отсутствии оснований для этого, и без ссылки на законы, которыми он руководствовался.

В обоснование своих доводов Шмырин Д.Е. суду представил заключение, выполненное кадастровым инженером Кемовым А.М., в соответствии с которым пересечения границ земельного участка с кадастровым номером [redacted] с границами каких-либо земельных участков, в том числе лесных, по сведениям ЕГРН экспертом не выявлено.

Однако суд, в нарушение требований статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, отдав предпочтение доказательствам, представленным прокурором г. Сочи, надлежащей оценки

всем доказательствам в их совокупности, в том числе представленным ответчиком, не дал.

Кроме того, согласно выводам, изложенным в заключении специалиста ФГБУ «Сочинский национальный парк», в границах земельного участка Адлерского лесничества находится только часть принадлежащего ответчику земельного участка, однако истцом заявлено требование о признании отсутствующим права Шмырина Д.Е. на весь земельный участок.

Данное обстоятельство также не получило оценки суда.

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.

Обстоятельства, имеющие значение для дела, определяются судом исходя из норм материального права, подлежащих применению в данном деле, с учетом доводов и возражений сторон.

По настоящему делу прокурором заявлено требование о признании зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество отсутствующим.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем 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 путем помимо их воли (пункт 1).

Согласно статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В абзаце 4 пункта 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 в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем 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 путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

При этом требование о признании зарегистрированного права отсутствующим обеспечивает достоверность, непротиворечивость содержащихся в ЕГРН публичных сведений о существовании, принадлежности и правовом режиме объектов недвижимости (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 2109-О, от 28 января 2016 г. № 140-О, от 7 июля 2016 г. № 1421-О и др.).

Таким образом, требование о признании зарегистрированного права отсутствующим является исключительным способом защиты права и может быть заявлено только в интересах владеющего собственника против лица, не являющегося собственником и не владеющего спорным имуществом, за которым неосновательно зарегистрировано право на это недвижимое имущество.

В силу приведенных норм права суду в качестве обстоятельств, подлежащих доказыванию, следовало определить отсутствие у ответчика как права собственности, так и фактического владения спорным земельным участком.

Между тем таких обстоятельств судом не установлено, вследствие чего выводы о применении положений статьи 304, а не статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, предполагающих в том числе оценку судом действий ответчика при приобретении (предоставлении) земельного участка (права на него) в соответствии с требованиями к добросовестному приобретателю согласно пункту 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, нельзя признать обоснованными.

От выяснения указанных обстоятельств зависело также разрешение вопроса об исковой давности.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 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», 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 ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП 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 статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснено в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Принятые по делу судебные постановления данным требованиям не соответствуют.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Шмырина Д.Е., в связи с чем решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 7 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

Руководствуясь статьями $390^{14}$, $390^{15}$, $390^{16}$ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 7 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Адлерский районный суд г. Сочи Краснодарского края.

Председательствующий

Судьи

