

Постановлением от 28 января 2025 года N 3-П Конституционный Суд дал оценку конституционности статей 12 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также части 5 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Указанные законоположения являлись предметом рассмотрения в той мере, в какой на их основании разрешается заявленное в защиту интересов Российской Федерации требование о признании отсутствующим зарегистрированного за гражданином или отраженного в Едином государственном реестре недвижимости в качестве ранее возникшего у гражданина права на земельный участок, предоставленный для личных нужд, в связи с его нахождением частично или полностью в границах особо охраняемой природной территории федерального значения либо земель лесного фонда.

Оспоренные законоположения были признаны не противоречащими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования - применительно к указанному требованию - они предполагают, что:

 при его рассмотрении устанавливается, действовал ли ответчик при приобретении (предоставлении) земельного участка (права на него) добросовестно, что оценивается как в соответствии с требованиями к добросовестному приобретателю согласно пункту 1 статьи 302 ГК Российской Федерации, так и в соответствии с общими требованиями к добросовестности гражданско-правового поведения (пункты 3 и 4 статьи 1, пункты 1 и 5 статьи 10 ГК Российской Федерации), а также по заявлению ответчика устанавливается, истек ли срок исковой давности, исчисляемый с учетом выраженных в данном Постановлении правовых позиций;

 в отношении права на земельный участок, находящийся в границах особо охраняемой природной территории федерального значения (за исключением случаев, если земельный участок расположен на территории населенного пункта, полностью включенного в состав особо охраняемой природной территории в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях"), 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), указанное требование подлежит удовлетворению. Если установлено, что гражданин при приобретении (предоставлении) такого земельного участка (права на него) действовал добросовестно или что истек срок исковой давности (и при этом не доказано совершения ответчиком умышленных противоправных действий при приобретении земельного участка), одновременно с

удовлетворением указанного требования суд возлагает на органы публичной власти, первично предоставившие земельный участок (их правопреемников), с учетом части 10 статьи 85 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", обязанность в установленный судом срок предоставить гражданину земельный участок аналогичной площади, имеющий вид разрешенного использования, предполагающий удовлетворение личных нужд, а при объективном отсутствии такой возможности иным образом компенсировать прекращение прав гражданина на земельный участок, а также компенсировать стоимость законно созданных на земельном участке объектов;

⚠️ если установлено, что гражданин при приобретении (предоставлении) земельного участка, находящегося в границах земель лесного фонда (права на него), действовал добросовестно или что истек срок исковой давности, указанное требование не подлежит удовлетворению.