



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КГ14-9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 января 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Гетман Е.С., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Выпирайло О.В., Сердюка В.А. к Носенко Т.М., Носенко М.А., Носенко А.М., Носенко Н.М., Симферопольскому городскому Совету о признании права собственности на жилой дом в порядке приобретательной давности по кассационной жалобе Выпирайло О.В., Сердюка В.А. на решение Железнодорожного районного суда г. Симферополя от 16 января 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Апелляционного суда Республики Крым от 28 апреля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сердюк В.А., Выпирайло О.В. (отец и дочь) обратились в суд с иском к указанным выше ответчикам о признании в силу приобретательной давности в равных долях права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. [REDACTED].

В обоснование требований с учётом их уточнения истцы указали, что данный дом был приобретён Сердюк А.П. (мать Сердюка В.А. и бабушка Выпирайло О.В.) в мае 1967 года за [REDACTED] рублей у Носенко Т.М. как у наследницы Проценко Г.С., являвшегося первоначальным собственником дома. Этот факт подтверждается распиской Носенко Т.М., однако договор купли-продажи оформлен не был.

26 июля 1971 г. Сердюк А.П. умерла. Сердюк В.А. проживает в указанном доме с сентября 1967 года, Выпирайло О.В. с [REDACTED] года – с момента рождения. После смерти Сердюк А.П. и в течение всего времени проживания истцы добросовестно, открыто, непрерывно владеют спорным домом как своим собственным, несут бремя его содержания и выполняют все иные обязанности собственника. По утверждению истцов, им стало известно, что Носенко Т.М. на момент договорённости с Сердюк А.П. о купле-продаже дома не являлась его собственником, право собственности на дом по-прежнему зарегистрировано за Проценко Г.С., после смерти которого наследственные права не оформлялись.

Решением Железнодорожного районного суда г. Симферополя Автономной Республики Крым от 16 января 2014 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Апелляционного суда Республики Крым от 28 апреля 2014 г. данное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 22 декабря 2014 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 жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке решения Железнодорожного районного суда г. Симферополя от 16 января 2014 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Апелляционного суда Республики Крым от 28 апреля 2014 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 были допущены судом первой и апелляционной инстанции при разрешении данного спора.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции сослался на то, что Сердюк В.А. и Выпирайло О.В. владеют спорным домом на основании договора купли-продажи, заключённого между Сердюк А.П. и Носенко Т.М. По мнению суда, в таком случае правила о приобретательной давности не применяются.

С этим выводом согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия находит, что данный вывод судебных инстанций противоречит нормам материального права.

В соответствии со статьёй 344 Гражданского кодекса Украины, действовавшего на момент разрешения спора судом первой инстанции, лицо, которое добросовестно завладело чужим имуществом и продолжает открыто, непрерывно владеть недвижимым имуществом на протяжении десяти лет или движимым имуществом – на протяжении пяти лет, приобретает право собственности на это имущество, если иное не установлено этим кодексом. Право собственности на недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации, возникает по приобретательной давности с момента государственной регистрации. Если лицо завладело имуществом на основании договора с его собственником, который после окончания срока договора не предъявил требования о его возвращении, оно приобретает право собственности по приобретательной давности на недвижимое имущество через пятнадцать лет, а на движимое имущество – через пять лет со времени истечения срока исковой давности. Право собственности по приобретательной давности на недвижимое имущество, транспортные средства, ценные бумаги приобретается по решению суда (части 1, 3, 4).

В соответствии со статьёй 234 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 данного кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям (пункты 1, 4).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 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», давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение признаётся открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества; давностное владение признаётся непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца; владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Как указано в абзаце первом пункта 16 приведённого выше постановления, по смыслу статей 225 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Согласно абзацу первому пункта 19 этого же постановления возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путём признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

По смыслу указанных выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, давностное владение является добросовестным, если, приобретая вещь, лицо не знало и не должно было знать о неправомерности завладения ею, то есть в тех случаях, когда вещь приобретается внешне правомерными действиями, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. При

этом лицо владеет вещью открыто, как своей собственной, то есть вместо собственника, без какого-либо правового основания (титула).

Наличие титульного собственника само по себе не исключает возможность приобретения права собственности другим лицом в силу приобретательной давности.

Не является давностным владение, которое осуществляется по договору с собственником или иным управомоченным на то лицом, не предполагающему переход титула собственника. В этом случае владение вещью осуществляется не как своей собственной, не вместо собственника, а наряду с собственником, не отказавшимся от своего права на вещь и не утратившим к ней интереса, передавшим её непосредственно или опосредованно во владение, как правило – временное, данному лицу. Примерный перечень таких договоров приведён в пункте 15 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда – аренда, хранение, безвозмездное пользование и т.п.

В таких случаях, как в соответствии со статьёй 344 Гражданского кодекса Украины, так и в соответствии со статьёй 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, давностное владение может начаться после истечения срока владения имуществом по такому договору, если вещь не будет возвращена собственнику и не истребована им, а в соответствии с частью 4 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации – если к тому же прошёл и срок исковой давности для её истребования.

В отличие от указанных выше договоров наличие каких-либо соглашений с титульным собственником, направленных на переход права собственности, не препятствует началу течения срока приобретательной давности.

При этом ни Гражданский кодекс Российской Федерации, ни Гражданский кодекс Украины не содержат запрета на приобретение права собственности в силу приобретательной давности, если такое владение началось по соглашению с собственником или иным лицом о последующей передаче права собственности на основании сделки, когда по каким-либо причинам такая сделка не была заключена и переход права собственности не состоялся (лицо, намеренное передать вещь, не имеет соответствующих полномочий, не соблюдена форма сделки, не соблюдены требования о регистрации сделки или перехода права собственности и т.п.).

Иной подход ограничивал бы применение положений статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимому имуществу только случаями его самовольного завладения и побуждал бы давностного владельца к сокрытию непротивоправного по своему содержанию соглашения с собственником, что, в свою очередь, противоречило бы требованию закона о добросовестности участников гражданских

правоотношений (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Наличие возможности предъявить иные требования, в частности о понуждении к заключению сделки, о признании сделки действительной, о регистрации сделки или права собственности, о признании права собственности на основании сделки и т.п., само по себе не исключает возможности приобрести право собственности в силу приобретательной давности при наличии соответствующих условий. Таких ограничений не содержат ни статья 344 Гражданского кодекса Украины, ни статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу указанных положений закона при наличии одновременно нескольких предусмотренных законом оснований для приобретения права собственности или нескольких способов защиты гражданских прав гражданин или юридическое лицо вправе по своему усмотрению выбрать любое из них.

Иное означало бы не предусмотренное законом ограничение гражданских прав.

Обращаясь в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности, истцы указали, что владение Сердюк А.П. спорным жилым домом началось в 1967 году, являлось добросовестным, поскольку осуществлялось по соглашению с его предполагаемым собственником о купле-продаже этого дома, и без перерыва продолжалось истцами в силу универсального правопреемства после смерти Сердюк А.П. Владение спорным домом как Сердюк А.П., так и истцами осуществлялось открыто, как своим собственным, никакое иное лицо в течение всего их владения не предъявляло своих прав на данный дом и не проявляло к нему интереса как к своему собственному.

Иные основания для приобретения права собственности на спорный дом, как указывают истцы, отсутствуют, договор купли-продажи между Сердюк А.П. и Носенко Т.М. в надлежащей – нотариальной – форме не был заключён, несоблюдение такой формы договора влечёт его ничтожность, договор не порождает юридических последствий, переход права собственности не зарегистрирован, Носенко Т.М. не могла отчуждать дом, поскольку свои наследственные права на него не оформляла, его собственником до сих пор значится умерший в 1967 году Проценко Г.С., дом самовольным строением не является.

Указанные истцами обстоятельства владения спорным домом судами первой и апелляционной инстанций под сомнение не ставились.

Однако данные обстоятельства не исследовались и не устанавливались судом, поскольку единственным основанием для отказа в иске послужил ошибочный вывод суда о том, что соглашение о приобретении спорного дома по сделке купли-продажи исключает возможность приобретения права собственности на основании приобретательной давности.

Неправильное применение судом норм материального права повлекло неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела, и необоснованный отказ в иске.

Допущенные судами нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены решения Железнодорожного районного суда г. Симферополя от 16 января 2014 г. и апелляционного определения коллегии судей судебной палаты по гражданским делам Апелляционного суда Республики Крым от 28 апреля 2014 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Железнодорожного районного суда г. Симферополя от 16 января 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Апелляционного суда Республики Крым от 28 апреля 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи