



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 50-КГ17-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 мая 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора города Омска в интересах муниципального образования городской округ город Омск Омской области и неопределенного круга лиц к Кудинскому Р.А. об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, возложении обязанности передать земельный участок, исключении из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе представителя Кудинского Р.А. – Щиповой И.И. на решение Кировского районного суда г. Омска от 4 апреля 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 20 июля 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Кудинского Р.А. – Щиповой И.И. по доверенности, поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор г. Омска, действуя в интересах муниципального образования городской округ город Омск Омской области и неопределенного круга лиц, обратился в суд с иском к Кудинскому Р.А. об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка, возложении на ответчика обязанности

передать земельный участок, исключении из ЕГРП записи о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Решением Кировского районного суда г. Омска от 4 апреля 2016 г. искивые требования прокурора удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 20 июля 2016 г. указанное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителя Кудинского Р.А. – Щиповой И.И. содержится просьба об отмене решения Кировского районного суда г. Омска от 4 апреля 2016 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 20 июля 2016 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 17 апреля 2017 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, возражения прокурора города Омска на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что распоряжением Департамента имущественных отношений администрации г. Омска от 19 февраля 2009 г. № 1581-р была утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого из кадастрового квартала с кадастровым номером 55:36:130126, относящегося к категории земель населенных пунктов, с видом использования – под благоустройство и организацию зоны отдыха. При постановке на кадастровый учет земельному участку присвоен номер [REDACTED].

На основании распоряжения Департамента имущественных отношений администрации г. Омска от 9 апреля 2009 г. № 3927-р из указанного земельного участка общей площадью 1 319 641 кв.м были образованы два земельных участка, в том числе земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 212 300 кв.м под благоустройство и организацию зоны отдыха, на который 28 апреля 2009 г. было зарегистрировано право муниципальной собственности.

8 мая 2009 г. Департаментом имущественных отношений администрации г. Омска издано распоряжение № 4877-р о предоставлении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в собственность ООО «КРОНА» за 2 371 403 руб. и 16 июля 2009 г. в отношении указанного земельного участка заключен договор купли-продажи № 1354.

14 октября 2009 г. регистрационная запись о праве собственности ООО «КРОНА» на названный участок внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2 марта 2010 г. кадастровым инженером ООО «РЦЗУН» по заказу ООО «КРОНА» земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] был разделен на участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED]. При этом вид разрешенного использования образованных участков был указан как «индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками (не более 3-х этажей)».

18 марта 2010 г. по договорам купли-продажи № 2 ООО «КРОНА» продало земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] Кузнецову С.Ф., Рычкову И.П. и Коханенко И.С. (по 1/3 доли каждому).

8 октября 2010 г. по заказу Коханенко И.С. из земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] было образовано 12 земельных участков, в том числе участок с кадастровым номером [REDACTED]. По соглашению о перераспределении земельных участков с определением долей, заключенному 8 октября 2010 г. между Кузнецовым С.Ф., Рычковым И.П. и Коханенко И.С., право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] возникло у Кузнецова С.Ф.

30 сентября 2011 г. Кузнецов С.Ф. продал земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] Кочубею А.А., который в октябре 2011 года провел работы по разделу приобретенного участка с образованием из него 27 земельных участков, включая участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1070 кв.м, местоположение которого установлено в 1210 м юго-западнее относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: [REDACTED].

3 ноября 2011 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] (без строений) продан Кочубеем А.А. Кудинскому Р.А. за 100 000 руб. Право собственности ответчика на приобретенный земельный участок зарегистрировано 15 ноября 2011 г.

7 мая 2015 г. Департаментом имущественных отношений администрации г. Омска издано распоряжение № 1348-р, которым в связи с удовлетворением протеста прокурора г. Омска были признаны утратившими силу названные выше распоряжения Департамента имущественных отношений администрации г. Омска от 19 февраля 2009 г. № 1581-р и от 8 мая 2009 г. № 4877-р.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования прокурора, суд первой инстанции руководствовался положениями Земельного кодекса Российской

Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Закона Омской области от 8 февраля 2006 г. № 731-03 «О регулировании земельных отношений в Омской области» и пришел к выводу о том, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], отчужденный Департаментом имущественных отношений администрации г. Омска в пользу ООО «КРОНА» на основании распоряжения от 8 мая 2009 г. № 4877-р и договора купли-продажи № 1354 от 16 июля 2009 г., выбыл из владения собственника помимо его воли в нарушение интересов муниципального образования и при несоблюдении предусмотренного законом порядка, поскольку был продан без проведения торгов (конкурса, аукциона) и без учета его целевого назначения.

В связи с этим суд усмотрел правовые основания для истребования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], ранее входившего в состав земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], у Кудинского Р.А., возложения на ответчика обязанности передать указанный земельный участок в распоряжение муниципального образования городской округ город Омск Омской области и исключения из ЕГРП записи о государственной регистрации права собственности Кудинского Р.А. на данный объект. Кроме того, суд указал, что муниципальное образование узнало о возможном нарушении права после того, как 24 мая 2013 г. было возбуждено уголовное дело в связи с превышением полномочий должностными лицами Департамента имущественных отношений администрации г. Омска в связи с предоставлением земельного участка ООО «КРОНА».

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и указал, что имущество, выбывшее из владения лица по порочному основанию приобретения в результате неправомерных действий третьих лиц, считается выбывшим из владения собственника помимо его воли.

С оспариваемыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее правовые нормы приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, 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.

Абзацем первым пункта 39 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, по смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Таким образом, одним из юридически значимых обстоятельств, подлежащих доказыванию при обращении в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, является установление факта выбытия имущества из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, по воле или помимо их воли.

При этом согласно части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истец должен доказывать выбытие имущества из его владения помимо воли.

Ответчик – добросовестный приобретатель вправе предъявить доказательства выбытия имущества из владения собственника по его воле.

В соответствии со статьей 1 пункта 1 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Согласно абзацу первому пункта 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Из содержания указанной статьи Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что по общему правилу юридическое лицо, заключая договор в целях установления прав и обязанностей, тем самым проявляет свою волю и интерес.

Как следует из материалов дела, Департамент имущественных отношений администрации г. Омска утвердил схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, заказал производство описания земельных участков ООО «Региональный центр землеустройства и учета недвижимости», принял распоряжение от 8 мая 2009 г. № 4877-р «О предоставлении ООО «КРОНА» в собственность земельного участка, находящегося в муниципальной собственности» и 16 июля 2009 г. заключил договор купли-продажи земельного участка с ООО «КРОНА».

Однако эти юридически значимые действия не получили какой-либо оценки судебных инстанций в нарушение части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Суд не установил, могли ли они свидетельствовать о воле муниципального образования на выбытие земельного участка, вследствие чего обстоятельства выбытия земельного участка из муниципальной собственности фактически остались невыясненными.

Удовлетворяя требования прокурора, суд сослался на то, что в 2015 году ряд распоряжений Департамента имущественных отношений администрации г. Омска, включая распоряжения, указанные выше, признаны утратившими силу. Между тем признание ранее изданного акта органа местного самоуправления утратившим силу само по себе не свидетельствует об отсутствии воли на его издание.

То же касается и ссылки суда на возможные допущенные нарушения законодательства при издании распоряжения органа местного самоуправления, поскольку действующее законодательство – статья 302 Гражданского кодекса Российской Федерации – не связывает возможность ее применения и истребования имущества от добросовестного приобретателя с действительностью договора (сделки), во исполнение которого передано имущество.

Соответствующее разъяснение содержится в абзаце втором пункта 39 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», согласно которому недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, сама по себе не свидетельствует о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли.

Таким образом, вывод суда о том, что земельный участок, принадлежащий на праве собственности Кудинскому Р.А., выбыл из собственности муниципального образования городской округ город Омск Омской области помимо воли собственника, сделан в нарушение положений статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Нельзя согласиться и с выводами судебных инстанций о начале течения срока исковой давности по данному спору.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (пункт 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начиналось со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Пунктом 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2001 г. № 15, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 ноября 2001 г. № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснялось, что в соответствии со статьей 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, независимо от того, кто обратился за судебной защитой: само лицо, право которого нарушено, либо в его интересах другие лица в случаях, когда закон предоставляет им право на такое обращение.

Аналогичная правовая позиция впоследствии нашла отражение в пункте 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».

Согласно разъяснению, содержащемуся в указанном выше пункте, 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.

В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

Таким образом, срок исковой давности по требованиям об истребовании недвижимого имущества (земельного участка) в пользу публичных образований подлежит исчислению с момента, когда его исполнительно-распорядительный орган (администрация г. Омска) узнал или должен был узнать о нарушении прав и выбытии недвижимого имущества из муниципальной собственности (иного вида владения).

По мнению судов, муниципальное образование узнало о возможном нарушении прав на участки земель населенного пункта после возбуждения уголовного дела 24 мая 2013 г. Однако данный вывод суда сделан без учета требований статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой суду надлежало установить и то, когда муниципальное образование

должно было узнать о возможном нарушении своих прав, учитывая, что в обязанности муниципального образования в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» входит, в частности, владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности, а также осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения.

Поскольку это обстоятельство не было установлено судебными инстанциями в качестве юридически значимого, вынесенные судебные постановления нельзя признать отвечающими требованиям законности.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Кудинского Р.А.

В связи с этим Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в целях соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 20 июля 2016 г. отменить и направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, провести необходимую экспертизу и разрешить возникший спор в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 20 июля 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи