



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 33-КГ17-28

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 апреля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Приозерского городского прокурора Ленинградской области в интересах Российской Федерации в лице администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области к Алексеевой Светлане Николаевне о признании отсутствующим права собственности и истребовании земельного участка из чужого незаконного владения,

по кассационной жалобе Алексеевой Светланы Николаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 15 марта 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Алексеевой С.Н. – Руцкого П.М., поддержавшего доводы жалобы, представителя прокуратуры Ленинградской области Яковлеву Н.В., возражавшую против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Приозерский городской прокурор Ленинградской области, действуя в интересах Российской Федерации в лице администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, обратился в суд с иском к Алексеевой С.Н. о признании отсутствующим права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 000 м², расположенный по адресу: [REDACTED]; истребовании указанного участка из чужого незаконного владения, исключении из ЕГРП записи о государственной регистрации права собственности на указанный земельный участок; о возложении обязанности освободить спорный земельный участок от самовольно возведенного объекта недвижимости – незавершенного строительством жилого дома готовностью 80 %, инвентарный номер 2503.

В обоснование заявленных требований прокурор указал, что в рамках надзорно-профилактической операции «Землепользование» проведена проверка, в ходе которой установлено, что земельный участок ответчика выбыл из распоряжения МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области в результате незаконных действий Острижного Ю.И., в результате чего администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области причинен ущерб.

Решением Приозерского городского суда Ленинградской области от 6 октября 2016 г. в удовлетворении заявления прокурора отказано, отменены меры по обеспечению иска, принятые определением суда от 31 мая 2016 г.

25 января 2017 г. судебной коллегией по гражданским делам Ленинградского областного суда принято решение о переходе к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации; к участию в деле в качестве соответчика привлечен Евсеев Ю.А.; в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора – Полькина О.С.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 15 марта 2017 г. решение суда первой инстанции отменено. По делу принято новое решение об удовлетворении заявленных прокурором требований.

В кассационной жалобе Алексеевой С.Н. ставится вопрос об отмене указанного апелляционного определения, как вынесенного с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 12 марта 2018 г. кассационная жалоба с делом переданы

для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражения на нее, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 15 марта 2017 г. в кассационном порядке.

Судом установлено, что на основании постановления главы администрации Приозерского района Ленинградской области № 536/8 от 28 октября 1992 г. и государственного акта на право собственности на землю № [REDACTED] была осуществлена государственная регистрация права собственности Евсеева Ю.А. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 000 м², расположенный по адресу: Ленинградская область, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (т. 1, л.д. 16-19, 140-142).

2 октября 1993 г. инспекцией Государственного архитектурно-строительного контроля Приозерского района Евсееву Ю.А. было выдано разрешение на производство работ на спорном земельном участке № [REDACTED], на возведение одноэтажного жилого дома с мансардой (т. 1, л.д. 109), срок действия которого был в последствии продлен до 31 декабря 2017 г.

На основании договора дарения от 4 августа 2008 г., заключенного между Евсеевым Ю.А. (даритель) и Полькиной О.С. (одаряемая), право собственности на спорный земельный участок перешло последней (т. 1, л.д. 25, 26).

В дальнейшем 20 сентября 2011 г. заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] между Полькиной О.С. (продавец) и Алексеевой С.Н. (покупатель) (т.1, л.д. 31-33). Переход права собственности зарегистрирован в установленном законом порядке 14 октября 2011 г. (т. 1, л.д. 53, 161-163).

Согласно техническому паспорту от 15 июля 2016 г. на земельном участке, расположенном по адресу: г. Приозерск, ул. Выборгская, уч. 13, находится объект незавершенного строительства (процент готовности – 80 %), инвентарный номер 2503.

В соответствии с актом осмотра администрации МО Приозерский муниципальный район от 19 сентября 2016 г. на земельном участке

расположен двухэтажный жилой дом и хозяйственное строение (т. 1, л.д. 166).

Судом также установлено, что материалами уголовного дела № 277242 в отношении Острижного Ю.И., находившегося в производстве ГСУ МВД по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, подтверждено, что постановление главы администрации Приозерского района Ленинградской области № 536/8 от 28 октября 1992 г. об отводе и предоставлении Евсееву Ю.А. в собственность земельного участка площадью 1 000 м² под индивидуальное жилищное строительство, расположенного по адресу: [REDACTED], а также государственный акт на право собственности на землю № МО 1-004164, выданный администрацией Приозерского района Ленинградской области, в действительности были подделаны, компетентными органами в установленном законом порядке не издавались и Евсееву Ю.А. не выдавались, а были незаконно использованы Острижным Ю.И. с целью хищения образованного преступным путем указанного земельного участка.

На государственный кадастровый учет земельный участок был поставлен также на основании вышеуказанных подложных (поддельных) документов, в результате преступных действий Острижного Ю.И.

Возбужденное 28 февраля 2014 г. в отношении Острижного Ю.И. уголовное дело по признакам преступлений, предусмотренных частью 3 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество, то есть хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущества путем обмана или злоупотребления доверием, совершенное лицом с использованием своего служебного положения, а равно в крупном размере) 21 ноября 2015 г. прекращено в связи с истечением сроков давности уголовного преследования (т. 1, л.д. 46-48).

Вместе с тем следственными действиями, проведенными по данному уголовному делу, установлено, что Острижный Ю.И. на протяжении ряда лет занимал должности в органах местного самоуправления, связанные с земельными отношениями; 5 августа 2010 г. он назначен на должность специалиста-эксперта Приозерского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области; является государственным инспектором Приозерского района по использованию и охране земель. В силу своих служебных возможностей, наличия знакомых в кадастровой палате, Острижный Ю.И. имел доступ к информации о земельных участках в Приозерском районе, у него дома имелись бланки свидетельств о праве собственности на землю старого образца (т. 1, л.д. 217).

При рассмотрении спора суд пришел к выводу, что такие обстоятельства установлены вступившим в законную силу приговором Приозерского городского суда от 20 декабря 2013 г., которым Острижный Ю.И. и Ковалев А.А., также длительное время работавший

землеустроителем в Мичуринской волости Приозерского района, признаны виновными в совершении мошеннических действий в особо крупном размере с другими участками на территории Приозерского района Ленинградской области (т. 1, л.д. 179-255).

Отказывая в удовлетворении заявления прокурора в части истребования земельного участка из чужого незаконного владения, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии неопровержимых доказательств виновности Острижного Ю.И. в совершении незаконных сделок с земельным участком в связи с отсутствием обвинительного приговора по рассматриваемому эпизоду, принимая во внимание, что приговором не установлены также противоправные действия Алексеевой С.Н. по оформлению, приобретению земельного участка.

При этом суд указал, что довод ответчика о том, что Алексеева С.Н. является добросовестным приобретателем земельных участков, поскольку стала собственником на основании возмездной сделки, право собственности продавца на момент заключения договора купли-продажи было зарегистрировано в ЕГРП, каких-либо обременений на момент совершения сделки зарегистрировано не было, сделки были совершены с соблюдением письменной формы, имущество перешло от продавца покупателю, переход права зарегистрирован в установленном законом порядке, расчеты между сторонами сделки совершены, заслуживает внимания.

Судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда, перейдя к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с выводами суда первой инстанции не согласилась.

Разрешая спор и удовлетворяя заявление прокурора об истребовании земельного участка из незаконного владения Алексеевой С.Н., судебная коллегия, оценив представленные по делу доказательства, исходила из того, что неправомерность предоставления спорного земельного участка Евсееву Ю.А. установлена в ходе расследования уголовного дела, возбужденного в отношении Острижного Ю.И., указав при этом, что отсутствие приговора в силу прекращения уголовного преследования по не реабилитирующим основаниям, не является основанием для освобождения от гражданско-правовой ответственности за вред, причиненный в результате преступления.

Также судебная коллегия указала, что поскольку жилой дом возведен Алексеевой С.Н. на земельном участке, образованном и похищенном из ведения органа местного самоуправления в результате преступных действий Острижного Ю.И., то он является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с

нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Вопреки указанным нормам судами при рассмотрении данного гражданского дела воля администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области на передачу владения спорным земельным участком не устанавливалась. Суд ограничился констатацией преюдициального значения для настоящего дела постановления о прекращении уголовного дела от 21 ноября 2015 г.

Между тем, в силу положений статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации постановление о прекращении уголовного дела в связи с истечением срока давности не имеет преюдициального значения для суда при разрешении гражданского дела, а обстоятельства, изложенные в указанном постановлении подлежат оценке наряду с иными представленными по делу доказательствами в их совокупности, что судом апелляционной инстанции учтено не было.

Суд также не дал оценки тому обстоятельству, что на протяжении более шести лет администрацией не предпринималось никаких действий по восстановлению своих прав на земельный участок.

Более того, администрацией неоднократно совершались действия, которые могут свидетельствовать о волеизъявлении истца на передачу земельного участка иному лицу. Так, в частности, в межевом плане земельного участка от 29 декабря 2010 г. (т. 1, л.д. 118) имеется акт согласования границ непосредственно с главой администрации МО Приозерское городское поселение МО Приозерский муниципальный район ЛО Ромадовым О.А., в разрешении на производство работ, выданном сначала Евсееву Ю.А. в 1996 г., а в последствии перерегистрированном на Алексееву С.Н. и продленном до 31 декабря 2017 г., имеются подписи уполномоченных лиц инспекции Государственного архитектурно-строительного контроля, а также квитанции об оплате земельного налога в бюджет администрации МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Таким образом, воля администрации, реализуемая через свои уполномоченные органы, фактически была выражена при изготовлении и выдаче изложенных выше документов, а также при регистрации перехода права собственности на спорный участок.

При таких обстоятельствах, поскольку Алексеева С.Н. является по смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестным приобретателем, у суда апелляционной инстанции без установления наличия или отсутствия воли администрации на отчуждение спорного участка не было правовых оснований удовлетворять требования прокурора в части истребования земельного участка из чужого незаконного владения, а также признания постановления главы администрации от 28 октября 1992 г. недействительными.

Кроме того, суд апелляционной инстанции не принял во внимание, что при рассмотрении споров, связанных с истребованием публично-правовыми образованиями имущества из незаконного владения физических лиц необходимо учитывать правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, согласно которым государство в лице уполномоченных законом органов и должностных лиц, действующих при осуществлении процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзац второй пункта 1 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации), подтверждает тем самым законность совершения сделки по отчуждению объекта недвижимости. Проверка же соблюдения закона при совершении предшествующих сделок с недвижимым имуществом со стороны приобретателя этого имущества – в отличие от государства в лице органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, – зачастую существенно затруднена или невозможна.

В настоящем случае Алексеева С.Н. является третьим собственником.

Данный земельный участок неоднократно проходил процедуру государственной регистрации смены собственника, и Алексеева С.Н. приобрела земельный участок у лица, завладевшего им, по мнению истца, незаконным путем, в результате неисполнения органами, регистрирующими переход права собственности, своих обязанностей по проверке законности заключенных сделок.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела судом апелляционной инстанции не были установлены признаки, позволяющие в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации считать жилой дом, возведенный на земельном участке, самовольной постройкой.

Судебной коллегией по гражданским делам Ленинградского областного суда допущено также существенное нарушение норм процессуального права.

В соответствии с частью 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Как отражено в апелляционном определении, прокурором ставился вопрос о признании отсутствующим права собственности Алексеевой С.Н. на земельный участок и жилой дом и истребовании земельного участка из незаконного владения ответчика, прокурор также просил установить, что решение суда будет являться основанием для аннулирования записей в ЕГРП и ГКН.

Между тем, в резолютивной части апелляционного определения признано недействительным постановление главы администрации Приозерского района Ленинградской области, истребован из незаконного владения Алексеевой С.Н. земельный участок, находящийся на нём объект незавершённого строительства признан самовольной постройкой и принято решение о его сносе, из ЕГРП исключены сведения об образовании земельного участка и запись о праве собственности Алексеевой С.Н. на него.

Таким образом, заявленные прокурором требования судом апелляционной инстанции в полном объеме рассмотрены не были, и принято решение по вопросам, которые перед судом истцом не ставились, что в силу положений статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации недопустимо.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены постановления суда апелляционной инстанции.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 15 марта 2017 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и 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 Ленинградского областного суда от 15 марта 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

