



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 9-КГ18-22

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 марта 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Марьина А.Н.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску муниципального образования «город Нижний Новгород» в лице администрации города Нижний Новгород к Казарян Арменуи Амаяковне, Мосину Алексею Николаевичу, Мариничевой Наталье Геннадьевне, публичному акционерному обществу «ГАЗ», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области, правительству Нижегородской области, Нижегородской региональной общественной организации центру семьи и здоровья «Гера» о признании права отсутствующим и об истребовании имущества

по кассационной жалобе администрации города Нижний Новгород на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 5 апреля 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителей администрации города Нижний

Новгород Щеголева В.С., Иванова Р.М. по доверенностям, поддержавших доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

муниципальное образование «город Нижний Новгород» в лице администрации города Нижний Новгород (далее – администрация) обратилось в суд с иском к Казарян А.А., Мосину А.Н., Мариничевой Н.Г., ПАО «ГАЗ», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области, правительству Нижегородской области, НРОО ЦСЗ «Гера» о признании права собственности отсутствующим и об истребовании нежилого здания общей площадью 603 кв. м (бывшая котельная № 6), расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Героя Поющева, д. 8, из чужого незаконного владения, указав в обоснование исковых требований, что право муниципальной собственности на спорное имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 12 марта 2014 г. на основании выписки из реестра муниципального имущества от 7 августа 2013 г.

3 июня 2015 г. сотрудники комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации провели инспекцию указанного объекта муниципального нежилого фонда, по результатам которой составили акт, согласно которому на нежилом здании вывешен аншлаг с указанием адреса: ул. Поющева, д. 10б, в здании ведутся ремонтные работы, а само здание находится в собственности Казарян А.А. на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности от 5 августа 2014 г., при этом по информации администрации Автозаводского района г. Нижний Новгород распоряжение о присвоении названного адреса нежилому зданию не издавалось.

Из указанного акта, а также кадастровых паспортов, оформленных на объекты недвижимости по вышеуказанным адресам, выяснилось, что фактически этим адресам соответствует одно и то же здание.

Решением Автозаводского районного суда г. Нижний Новгород

от 27 сентября 2017 г. исковые требования администрации удовлетворены частично. Суд признал отсутствующим право собственности Казарян А.А. на спорное нежилое здание и истребовал его из владения ответчика в пользу администрации. В удовлетворении исковых требований, предъявленных к остальным ответчикам, отказал.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 5 апреля 2018 г. решение суда первой инстанции отменено в части удовлетворения исковых требований администрации и принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе администрацией поставлен вопрос об отмене судебного постановления суда апелляционной инстанции, как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 1 февраля 2019 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 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 права 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.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что распоряжением администрации города Нижний Новгород от 27 июля 1999 г. № 1117-р в состав муниципальной собственности от ОАО «ГАЗ» приняты две котельные № 4 и 6 в качестве объектов инженерной инфраструктуры.

Согласно акту (накладной) приёмки-передачи основных средств от 26 октября 2000 г. № 1246 в муниципальную собственность передана котельная № 6, расположенная по адресу: г. Н. Новгород, пр. Кирова, 2.

Распоряжением главы администрации Автозаводского района

г. Нижний Новгород от 13 марта 2000 г. № 404р «О присвоении почтовых адресов объектам, расположенным в Автозаводском районе» зданию котельной № 6, расположенному на перекрестке улицы Героя Поющева и проспекта Кирова, присвоен почтовый адрес – ул. Героя Поющева, 8.

12 марта 2014 г. право муниципальной собственности на нежилое здание общей площадью 603 кв. м, расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Героя Поющева, д. 8 (кадастровый номер 52:18:0040211:186), зарегистрировано в ЕГРП.

31 июля 2014 г. между комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Нижний Новгород и НРОО ЦСЗ «Гера» заключён договор аренды № 1/2205 указанного нежилого здания на неопределённый срок и подписан акт приёма-передачи.

3 июня 2015 г. по итогам проверки нежилого здания выявлен факт наличия на здании аншлага с указанием адреса: «улица Героя Поющева, д. 10б».

Нежилое здание, расположенное по адресу: ул. Героя Поющева, д. 8, и здание, расположенное по ул. Героя Поющева, д. 10Б, являются одним и тем же объектом недвижимости.

Согласно выписке Управления Росреестра по Нижегородской области право собственности на нежилое здание, расположенное по улице Героя Поющева, 10Б, зарегистрировано за Казарян А.А. 5 августа 2014 г. на основании договора купли-продажи от 21 июля 2014 г. № 1, заключённого с Мосиным А.Н.

Вступившим в законную силу приговором Автозаводского районного суда г. Нижний Новгород от 8 сентября 2017 г. Мосин А.Н. признан виновным в совершении преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, в связи с составлением подложного договора купли-продажи от 18 января 1996 г. от имени Мариничевой Н.Г. с целью незаконного приобретения права собственности на здание бывшей котельной № 6, находящегося в муниципальной собственности.

Как следует из приговора, Мосин А.Н. сообщил сотрудникам государственного предприятия «Нижтехинвентаризация» заведомо ложные сведения об объекте недвижимости, указав, что здание котельной № 6 расположено по адресу: улица Героя Поющева, дом 10б, и получил техническую документацию, которая послужила основанием изготовления

кадастрового паспорта. Из поддельного договора купли-продажи от 18 января 1996 г. следовало, что Мосин А.Н. приобрёл данное здание в собственность, купив его у Мариничевой Н.Г. После этого поддельные документы Мосин А.Н. передал в отдел регистрации прав № 4 Управления Росреестра по Нижегородской области, где было зарегистрировано его право собственности на здание, расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, улица Героя Поющева, дом 10б, а фактически на здание, принадлежащее городу Нижний Новгород, по указанной улице с номером дома 8.

Суд первой инстанции, дав оценку представленным доказательствам, руководствуясь статьями 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями 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» (далее – постановление Пленума № 10/22), пришёл к выводу о наличии оснований для признания отсутствующим права собственности Казарян А.А. на спорное здание и истребования его в пользу администрации.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции, указав на то, что Казарян А.А. приобрела спорное здание у Мосина А.Н. по договору купли-продажи за 1 000 000 руб. и на момент покупки здания право собственности было зарегистрировано за Мосиным А.Н., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 20 июня 2014 г. Сведений о том, что право Мосина А.Н. на здание кем-либо оспаривалось, не имелось, отметки о возражениях в отношении зарегистрированного права в порядке пункта 7 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации не вносились.

По мнению суда апелляционной инстанции, Казарян А.А. проявила разумную осмотрительность при заключении вышеуказанной сделки, поскольку перед заключением договора купли-продажи она осматривала данное здание. Мосин А.Н. представил ей полный пакет правоустанавливающих документов на данный объект недвижимости. Указанная сделка являлась возмездной, и цена недвижимого имущества полностью соответствовала состоянию здания, требующего ремонта.

Кроме того, ответчик как добросовестный приобретатель после заключения договора купли-продажи отремонтировала здание, затратив на ремонт значительные денежные средства.

Судебная коллегия по гражданским делам Нижегородского областного

суда также пришла к выводу о том, что с момента передачи в муниципальную собственность котельной № 6 (26 октября 2000 г.) администрация должным образом не осуществляла контроль за этим нежилым зданием, право собственности на которое оформлено ею лишь спустя 14 лет (12 марта 2014 г.), и в течение указанного периода не предпринимала никаких действий, связанных с поддержанием имущества в надлежащем состоянии: здание являлось полуразрушенным и было свободно для доступа посторонним лицам.

При разрешении вопроса о том, выбыл ли спорный объект недвижимости из владения собственника помимо воли, судебная коллегия исходила из того, что пренебрежение требованиями разумности и осмотрительности при контроле над переданным спорным жилым помещением на протяжении столь длительного времени со стороны собственника – публично-правового образования в лице компетентных органов – не должно влиять на имущественные права добросовестных приобретателей. Защита имущественных интересов публично-правового образования за счёт ущемления интересов добросовестного приобретателя – гражданина, который возмездно приобрёл соответствующее нежилое помещение, в подобной ситуации приведёт к нарушению его конституционных прав.

Суд апелляционной инстанции указал также, что бездействие публично-правового образования как участника гражданского оборота создало предпосылки для утраты спорного имущества, в том числе посредством выбытия имущества из владения данного публичного собственника в результате противоправных действий Мосина А.Н., что в конечном итоге привело к незаконному отчуждению спорного нежилого помещения в июне 2014 г. и последующему приобретению его в августе 2014 г. добросовестным приобретателем Казарян А.А.

При этом судебная коллегия указала на то, что при обращении публично-правового образования с иском об истребовании недвижимого имущества из незаконного владения добросовестного приобретателя, который в установленном законом порядке указан как собственник имущества в ЕГРП, не может не учитываться специфика интересов, носителем которых оно является. Особенности дел этой категории, исходя из необходимости обеспечения баланса конституционно значимых интересов, могут обуславливать иное распределение неблагоприятных последствий для собственника и добросовестного приобретателя, нежели предусмотренное пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учётом установленных обстоятельств по делу такие выводы суда апелляционной инстанции нельзя признать законными по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 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).

В соответствии с пунктом 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» суду также следует учитывать постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, принятые на основании статьи 126 Конституции Российской Федерации и содержащие разъяснения вопросов, возникших в судебной практике при применении норм материального или процессуального права, подлежащих применению в данном деле.

Согласно статье 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать своё 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 чём 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 путём помимо их воли.

Как разъяснено в пункте 32 постановления Пленума № 10/22, применяя статью 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать своё имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении.

По смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе истребовать своё 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 (пункт 39 постановления Пленума № 10/22).

Однако при вынесении апелляционного определения суд неправоммерно не применил норму пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации и указанные разъяснения постановления Пленума № 10/22.

Для правильного разрешения настоящего спора юридически значимыми являются обстоятельства наличия или отсутствия воли законного собственника на передачу спорного имущества во владение иному лицу, а также обстоятельства выбытия (утраты) из владения истца этого имущества.

Как следует из материалов дела, приговором суда установлен факт хищения недвижимого имущества Мосиным А.Н. Данное обстоятельство имеет для настоящего дела преюдициальное значение применительно к части 4 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу обязателен для суда, рассматривающего дело о гражданско-правовых последствиях действий лица, в отношении которого вынесен приговор суда, по вопросам, имели ли место эти действия и совершены ли они данным лицом.

В свою очередь, указанное обстоятельство в соответствии со статьёй 302 Гражданского кодекса Российской Федерации предполагает право собственника истребовать имущество у добросовестного приобретателя, как выбывшее из владения собственника помимо его воли путём хищения.

Между тем вопреки имеющимся доказательствам суд апелляционной инстанции не только не придал юридического значения факту незаконного выбытия (утраты) спорного имущества из собственности муниципального образования помимо его воли, но и неправоммерно включил в предмет доказывания по данному делу обстоятельства, свидетельствующие, по мнению суда, о добросовестности Казарян А.А. при приобретении спорного имущества, не учтя того, что при установлении незаконности выбытия спорного имущества помимо воли его собственника путём хищения обстоятельства добросовестности ответчика при приобретении этого имущества правового значения не имеют.

Кроме того, при вынесении апелляционного определения суд неправоммерно сослался на постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июня 2017 г. № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса

Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца».

Согласно названному постановлению Конституционного Суда Российской Федерации положение пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации признано не соответствующим Конституции Российской Федерации в той мере, в какой оно допускает истребование как из чужого незаконного владения жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, от его добросовестного приобретателя, который при возмездном приобретении этого жилого помещения полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости и в установленном законом порядке зарегистрировал право собственности на него, по иску соответствующего публично-правового образования в случае, когда данное публично-правовое образование не предприняло – в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности при контроле над выморочным имуществом – своевременных мер по его установлению и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество.

Между тем названное постановление Конституционного Суда Российской Федерации было принято с учётом иных фактических обстоятельств, вследствие чего содержащаяся в нём правовая позиция не подлежала распространению на случаи обращения публично-правового образования с иском об истребовании имущества, выбывшего из его владения помимо его воли путём хищения.

Суд апелляционной инстанции не учёл, что названным постановлением Конституционного Суда Российской Федерации положение пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации признано соответствующим Конституции Российской Федерации в той мере, в какой им предусматривается право собственника истребовать принадлежащее ему имущество от добросовестного приобретателя в случае, когда это имущество выбыло из владения собственника помимо его воли.

Вынося новое решение по делу, суд апелляционной инстанции сослался также на пункт 7 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации, указав, что на момент покупки Казарян А.А. здания право собственности на него было зарегистрировано за Мосиным А.Н., отметки о возражениях в отношении зарегистрированных прав не вносились.

В соответствии с данным пунктом в отношении зарегистрированного права в государственный реестр может быть внесена в порядке, установленном законом, отметка о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее. Если в течение трёх месяцев со дня внесения в государственный реестр отметки о возражении в отношении

зарегистрированного права лицо, по заявлению которого она внесена, не оспорило зарегистрированное право в суде, отметка о возражении аннулируется. В этом случае повторное внесение отметки о возражении указанного лица не допускается.

Как разъяснено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», правовым последствием внесения указанных отметок является то, что лицо, обратившееся за регистрацией права на имущество в тот момент, когда в отношении этого имущества в государственном реестре содержалась отметка, считается знавшим о соответствующем притязании в случае спора с лицом, по требованию или заявлению которого была внесена эта отметка (абзац второй пункта 6 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если лицо, по заявлению которого внесена отметка о возражении, в дальнейшем не оспорило зарегистрированное право в суде в установленный срок или в соответствующем иске было отказано, на него может быть возложена обязанность возместить причинённые наличием такой отметки убытки (статья 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Однако судом не было учтено, что поскольку регистрация права собственности на один и тот же спорный объект недвижимости была осуществлена за истцом и за Казарян А.А. как на разные объекты недвижимости, расположенные по разным адресам, то отсутствие отметок о возражении в отношении зарегистрированного права по каждому из зарегистрированных объектов само по себе не могло служить основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

Допущенные судом апелляционной инстанцией нарушения норм права являются существенными, вследствие чего апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 5 апреля 2018 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и 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 Нижегородского областного суда от 5 апреля 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий



Судьи

