ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-КГ18-42

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 апреля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Марьина А.Н. и Романовского С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по заявлению заместителя прокурора города Балаково Саратовской области в интересах неопределённого круга лиц, Балаковского муниципального района и муниципального образования город Балаково к Смыслову Сергею Александровичу, комитету по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области, Кувшинову Юрию Васильевичу, Кувшиновой Ольге Николаевне о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, прекращении права собственности, об исключении сведений из государственного реестра недвижимости, о признании права собственности, по встречному иску Кувшиновой Ольги Николаевны к администрации Балаковского муниципального района Саратовской области о признании недействительным постановления

по кассационной жалобе представителя Кувшиновой Ольги Николаевны – Онохина Александра Валерьевича на решение Балаковского районного суда Саратовского области от 3 апреля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 30 августа 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителей Кувшиновой О.Н., Кувшинова Ю.В. – Онохина А.В., Мигдалёвой Э.Ф., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя администрации Балаковского муниципального района Саратовской области Решетникова А.Б., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

заместитель прокурора г. Балаково обратился в суд в интересах неопределённого круга лиц, Балаковского муниципального района и муниципального образования г. Балаково к комитету по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области, Смыслову С.А., Кувшинову Ю.В., Кувшиновой О.Н. с иском о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, прекращении права собственности, об исключении сведений из государственного реестра недвижимости, о признании права собственности, указав в обоснование своих требований, что прокуратурой г. Балаково в рамках осуществления надзора за исполнением земельного законодательства проведена проверка, в ходе которой установлено, что 4 сентября 2015 г. между комитетом по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области и Смысловым С.А. заключён договор купли-продажи нежилого помещения площадью 118,9 кв.м, расположенного по адресу: [redacted], и являющегося частью здания общей площадью 146,1 кв.м, которое находилось на земельном участке с кадастровым номером [redacted] площадью 15 803 кв.м, закреплённом на праве постоянного (бессрочного) пользования за муниципальным автономным общеобразовательным учреждением «Основная общеобразовательная школа № 10 имени майора В.В. Малярова». После заключения договора купли-продажи данного помещения на основании постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 8 октября 2015 г. из земельного участка с кадастровым номером [redacted] образован участок площадью 6 803 кв.м, которому присвоен кадастровый номер [redacted]. Смыслов С.А. как собственник помещения площадью 118,9 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [redacted], обратился в администрацию Балаковского муниципального района Саратовской области с заявлением о приобретении участка в порядке, предусмотренном положениями статьи 39^{20} Земельного кодекса Российской Федерации, которое было удовлетворено, и 20 ноября 2015 г. между ним и комитетом по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области заключён договор купли-продажи данного земельного участка. После государственной регистрации прав в отношении указанного имущества по заявлению Смыслова С.А. земельный участок был преобразован путём раздела на девять участков. Принадлежавшее Смыслову С.А. помещение площадью 118,9 кв.м оказалось расположенным на земельном участке с кадастровым номером [redacted]. Данный земельный участок с нежилым помещением Смыслов С.А. продал на основании договора

от 17 марта 2016 г. Горчакову В.М., который, в свою очередь, 7 сентября 2016 г. продал их Кувшиновой О.Н. 28 июня 2017 г. Смыслов С.А. заключил договор купли-продажи с Кувшиновым Ю.В., предметом которого являлись земельные участки с кадастровыми номерами [redacted] и [redacted].

Считая, что при продаже Смыслову С.А. земельного участка с кадастровым номером [redacted] комитетом по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области были нарушены положения статьи 39^{20} Земельного кодекса Российской Федерации, прокурор ссылался на то, что площадь реализованного земельного участка явно несоразмерна площади расположенного на нём помещения. Кроме того, в соответствии с данной нормой права земельный участок может быть предоставлен собственнику здания, строения, сооружения, тогда как Смыслов С.А. таковым не являлся, поскольку ему принадлежало нежилое помещение площадью 118,9 кв.м, расположенное в здании площадью 146,1 кв.м. Прокурор, заявляя требования об истребовании у Кувшиновых земельных участков, указывал, что данные ответчики не могут быть признаны добросовестными приобретателями спорного имущества, поскольку, проявив необходимую степень осмотрительности, они должны были проверить обстоятельства приобретения имущества продавцами по сделкам.

Кувшинова О.Н. обратилась в суд со встречными исковыми требованиями к администрации Балаковского муниципального района Саратовской области, уточнив которые, просила суд признать недействительным постановление администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 25 декабря 2017 г. «Об отмене разрешения на строительство объекта капитального строительства» в редакции постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 15 марта 2018 г. В обоснование требований Кувшинова О.Н. указала, что после приобретения ею в собственность нежилого помещения и земельного участка с кадастровым номером [redacted] ей было выдано разрешение на строительство жилого дома. Полагает, что у администрации Балаковского муниципального района отсутствовали правовые основания для его отмены.

Решением Балаковского районного суда Саратовской области от 3 апреля 2018 г. постановлено: признать недействительным заключённый между комитетом по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области и Смысловым С.А. договор купли-продажи от 20 ноября 2015 г. земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью 6803 кв.м, расположенного по адресу: [redacted]; прекратить право собственности Смыслова С.А. на земельные участки с кадастровыми номерами [redacted], прекратить право

собственности Кувшиновой О.Н. на земельный участок с кадастровым номером [redacted] и возложить на неё обязанность возвратить данный земельный участок в собственность Балаковского муниципального района Саратовской области; прекратить право собственности Кувшинова Ю.В. на земельные участки с кадастровыми номерами [redacted] и возложить на него обязанность возвратить их в собственность Балаковского муниципального района Саратовской области; исключить из Единого государственного реестра недвижимости записи о разделе земельного участка с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: [redacted], на земельные участки с кадастровыми номерами [redacted], восстановить запись о наличии земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью 6 803 кв.м; признать право собственности Балаковского муниципального района на земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 6 803 кв.м; признать отсутствующим право собственности Кувшиновой О.Н. на нежилое помещение, расположенное по адресу: [redacted], общей площадью 118,9 кв.м; возложить на Кувшинову О.Н. обязанность в течение двух месяцев со дня вступления в законную силу решения суда произвести снос за свой счёт постройки, расположенной по адресу: [redacted]. В удовлетворении встречного искового заявления отказано.

Дополнительным решением Балаковского районного суда Саратовской области от 30 мая 2018 г. постановлено взыскать с комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области за счёт казны Балаковского муниципального района в пользу Смыслова С.А. 890 955 руб. в счёт возврата уплаченных денежных средств по договору от 20 ноября 2015 г.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 30 августа 2018 г. решение Балаковского районного суда Саратовской области от 3 апреля 2018 г. и дополнительное решение того же суда от 30 мая 2018 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представителя Кувшиновой О.Н. – Онохина А.В. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 18 марта 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 и в возражениях на неё, объяснения относительно кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

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 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 допущены судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении данного дела.

В пункте 2 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации указано, что граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с названным кодексом и федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Пунктом 1 статьи 39^{20} Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 12 марта 2009 г. главой администрации Балаковского муниципального района Саратовской области принято постановление о передаче муниципального имущества в оперативное управление муниципального общеобразовательного учреждения «Основная общеобразовательная школа № 10» г. Балаково, на основании которого 16 марта 2009 г. между комитетом по управлению имуществом администрации Балаковского муниципального района и муниципальным общеобразовательным учреждением «Основная общеобразовательная школа № 10» г. Балаково заключён договор о закреплении муниципального имущества на праве оперативного управления (т. 2, л.д.1).

В соответствии с актом приёма-передачи от 16 марта 2009 г. муниципальным общеобразовательным учреждением «Основная общеобразовательная школа № 10» принято муниципальное имущество, в том числе здание школы и гараж кирпичный площадью 142 кв.м, расположенные по адресу: [redacted].

В 2011 г. в целях установления границ и площади земельного участка, на котором расположены указанные здания, проведено межевание земельного

участка площадью 15 803 кв.м с присвоением кадастрового номера [redacted].

3 октября 2013 г. администрацией Балаковского муниципального района принято постановление, на основании которого прекращено право оперативного управления муниципального общеобразовательного учреждения «Основная общеобразовательная школа № 10» г. Балаково в отношении нежилого здания (гаража) общей площадью 142 кв.м, расположенного по адресу: [redacted].

Право собственности на помещение площадью 118,9 кв.м за Балаковским муниципальным районом Саратовской области зарегистрировано 22 августа 2014 г.

3 июля 2015 г. комитетом по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области принято решение об объявлении открытого аукциона по продаже нежилого помещения площадью 118,9 кв.м.

Победителем аукциона признан Смыслов С.А., с которым 4 сентября 2015 г. Балаковским муниципальным районом Саратовской области в лице комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района заключён договор купли-продажи нежилого помещения площадью 118,9 кв.м по адресу: [redacted]. Право собственности Смыслова С.А. зарегистрировано 22 октября 2015 г. (т. 1, л.д. 51).

Нежилое помещение площадью 118,9 кв.м на момент его продажи находилось на земельным участке с кадастровым номером [redacted], закреплённом на праве постоянного (бессрочного) пользования за муниципальным общеобразовательным учреждением «Основная общеобразовательная школа № 10» г. Балаково.

В соответствии с постановлением администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 8 октября 2015 г. из земельного участка с кадастровым номером [redacted] путём раздела образован земельный участок площадью 6 803 кв.м, которому присвоен кадастровый номер [redacted]. Земельный участок с кадастровым номером [redacted] остался в изменённых границах (т. 1, л.д. 40).

Судом также установлено, что Смыслов С.А. 18 ноября 2015 г. обратился с заявлением к главе администрации Балаковского муниципального района о продаже ему земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью 6 803 кв.м, на котором расположено нежилое помещение площадью 118,9 кв.м, собственником которого он является.

20 ноября 2015 г. между Балаковским муниципальным районом Саратовской области в лице комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района и Смысловым С.А. на основании положений статей 39^3, 39^4 Земельного кодекса Российской Федерации заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью 6 803 кв.м за 890 955 руб. (т. 1, л.д. 14–18).

В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером [redacted] администрацией Балаковского муниципального района 14 декабря 2015 г. принято постановление о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования муниципального общеобразовательного учреждения «Основная общеобразовательная школа № 10» г. Балаково на земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 6 803 кв.м.

21 декабря 2015 г. за Смысловым С.А. зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 6 803 кв.м (т. 1, л.д. 17–18).

После регистрации права собственности на указанный объект недвижимости Смыслов С.А. в 2016 г. преобразовал принадлежащий ему земельный участок с кадастровым номером [redacted] путём раздела на девять земельных участков с кадастровыми номерами: [redacted] площадью 1060 кв.м, [redacted] площадью 984 кв.м, [redacted] площадью 708 кв.м, [redacted] площадью 739 кв.м, [redacted] площадью 814 кв.м, [redacted] площадью 727 кв.м, [redacted] площадью 777 кв.м, [redacted] площадью 379 кв.м, [redacted] площадью 615 кв.м (т. 1, л.д. 139–217).

При этом приобретённое Смысловым С.А. нежилое помещение площадью 118,9 кв.м стало располагаться на земельном участке с кадастровым номером [redacted].

Судом также установлено, что 17 марта 2016 г. Кооп О.В., действуя от имени и по поручению Смыслова С.А., заключила с Горчаковым В.М. договор купли-продажи нежилого помещения площадью 118,9 кв.м и земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью 1 060 кв.м, расположенных по адресу: [redacted] (т. 2, л.д. 16–19).

28 июня 2017 г. Грязнов С.А., действуя от имени и по поручению Смыслова С.А., заключил с Кувшиновым Ю.В. договор купли-продажи земельных участков с кадастровым номером [redacted] площадью 777 кв.м и кадастровым номером [redacted] площадью 379 кв.м. Государственная регистрация права Кувшинова Ю.В. на данные земельные участки произведена 16 ноября 2017 г. (т. 2, л.д. 23–25).

7 сентября 2016 г. между Горчаковым В.М. и Кувшиновой О.Н. заключён договор купли-продажи земельного участка площадью 1 060 кв.м и расположенного на нём нежилого помещения площадью 118,9 кв.м. Цена недвижимого имущества определена сторонами – 800 000 руб., из них 100 000 руб. – стоимость земельного участка, 700 000 руб. – стоимость нежилого помещения. Государственная регистрация перехода права собственности Кувшиновой О.Н. произведена 22 сентября 2016 г. (т. 2, л.д. 20–22).

Кроме того, судом было установлено, что земельному участку с кадастровым номером [redacted] площадью 1 060 кв.м постановлением администрации от 4 апреля 2017 г. Балаковского муниципального района присвоен новый адрес: [redacted] (т. 3, л.д. 62).

Постановлением администрации Балаковского муниципального района от 24 августа 2017 г. утверждён градостроительный план земельного участка, принадлежащего Кувшиновой О.Н. на праве собственности, с кадастровым номером [redacted] (т. 2, л.д. 37).

28 сентября 2017 г. администрацией Балаковского муниципального района Кувшиновой О.Н. выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером [redacted] по адресу: [redacted] (т. 2, л.д.26–27).

Кувшинова О.Н. снесла здание кирпичного гаража, в котором находилось принадлежащее ей нежилое помещение площадью 118.9 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером [redacted].

Постановлением администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 25 декабря 2017 г. № 5703 отменено разрешение на строительство от 28 сентября 2017 г. (т. 2, л.д. 150).

Разрешая настоящий спор и признавая договор купли-продажи от 20 ноября 2015 г. земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью 6 803 кв.м ничтожной сделкой, заключённой в нарушение требований действующего законодательства, суд первой инстанции исходил из того, что площадь земельного участка, приобретённого Смысловым С.А., несоразмерна площади расположенного на нём помещения, то есть не соответствует требованиям действующего законодательства. Кроме того, суд указал, что Смыслов С.А., разделив приобретённый им земельный участок на девять земельных участков и осуществив их отчуждение, подтвердил своими действиями отсутствие у него необходимости в использовании всего земельного участка.

Признавая Кувшинову О.Н. недобросовестным приобретателем земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью

1 060 кв.м по договору от 7 сентября 2016 г., суд исходил из того, что цена земельного участка, указанная в договоре (100 000 руб.), явно несоразмерна рыночной стоимости предмета сделки, которая на сентябрь 2016 г. составляла 986 523 руб. Данное обстоятельство, по мнению суда, должно было вызвать сомнения в правомерности действий продавца земельного участка Горчакова В.М., поскольку земельный участок расположен в районе коттеджной застройки в черте г. Балаково.

Отказывая в удовлетворении встречного иска Кувшиновой О.Н. о признании недействительным постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 25 декабря 2017 г., суд исходил из того, что при обращении в администрацию Балаковского района Саратовской области за разрешением на строительство Кувшинова О.Н. не указала о наличии на земельном участке строений, в том числе и не принадлежащей ей части помещения площадью 30,8 кв.м, что и послужило основанием для отмены постановления об утверждении градостроительного плана и разрешения на строительство. При этом суд указал, что часть помещения гаража площадью 30,8 кв.м не была проинвентаризована при составлении технического паспорта государственным унитарным предприятием «Саратовское областное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» 13 декабря 2013 г. Однако из ситуационного плана, являющегося составной частью технического плана, следует, что приобретённое ответчиком Кувшиновой О.Н. помещение площадью 118,9 кв.м является только частью здания.

Судебная коллегия по гражданским делам Саратовского областного суда согласилась с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции приняты с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 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).

Пунктом 4 этого же постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации судам предписано также учитывать постановления Конституционного Суда Российской Федерации о толковании положений Конституции Российской Федерации, подлежащих применению в данном деле, и

о признании соответствующими либо не соответствующими Конституции Российской Федерации нормативных правовых актов, на которых стороны основывают свои требования или возражения; 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 Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22), собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении.

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).

По смыслу данных законоположений и их разъяснений, суд, разрешая спор об истребовании имущества из чужого незаконного владения, должен установить обстоятельства, при которых это имущество выбыло из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение – по воле или помимо их воли, определить возмездность (безвозмездность) приобретения имущества, а также выяснить, знал ли приобретатель или не знал и не должен был знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение.

При этом, если владение утрачено в результате действий самого владельца, направленных на передачу имущества, имущество считается выбывшим из владения лица по его воле, пока не будет доказано иное; недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, сама

по себе не свидетельствует о выбытии имущества из владения передавшего это имущество лица помимо его воли.

Также при рассмотрении споров, связанных с истребованием недвижимого имущества из незаконного владения, необходимо учитывать правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, согласно которым приобретатель недвижимого имущества в контексте пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является добросовестным приобретателем применительно к имуществу, право на которое в установленном законом порядке зарегистрировано за отчуждателем, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что этот приобретатель знал об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом либо, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявил должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых мог узнать об отсутствии у последнего такого права.

Судом установлено и из материалов дела усматривается, что земельный участок с кадастровым номером [redacted] выбыл из муниципальной собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 20 ноября 2015 г. № 149, заключённого комитетом по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области со Смысловым С.А., что свидетельствует о наличии волеизъявления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области на отчуждение спорного земельного участка. Иное судом при рассмотрении дела не установлено.

Кувшиновы приобрели земельные участки и нежилое помещение по возмездным сделкам у лиц, право собственности которых было зарегистрировано в установленном законом порядке. Спорные земельные участки и находящийся на одном из них объект недвижимости неоднократно проходили процедуру государственной регистрации смены собственника, земельному участку с объектом недвижимости администрацией Балаковского муниципального района присваивался новый адрес, по данному участку утверждался градостроительный план и выдавалось разрешение на строительство, содержание которых не предусматривало сохранение гаража.

Суд также не учёл, что сама по себе недействительность сделки не является основанием для истребования имущества из чужого незаконного владения в соответствии со статьёй 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку не всегда свидетельствует об отсутствии воли собственника на отчуждение принадлежащего ему имущества.

Кроме того, вывод суда о недействительности договора купли-продажи земельного участка от 20 ноября 2015 г. № 149 по мотиву отсутствия у

Смыслова С.А. права собственности на всё здание материалами дела не подтверждается.

Каких-либо объективных доказательств наличия на земельном участке с кадастровым номером [redacted] нежилого помещения площадью 30,8 кв.м судом не указано. Ни в одном публичном реестре прав нет сведений об этом помещении, его правообладателе и характеристиках объекта, данное помещение на кадастровом учёте не состояло, инвентаризация объекта недвижимости не проводилась.

При этом судом не приняты во внимание содержащиеся в техническом паспорте от 13 декабря 2013 г. сведения о том, что площадь 146,1 кв.м – это площадь нежилого помещения площадью 118,9 кв.м, но с учётом перегородок (т. 2, л.д. 72), что соответствует площади гаража, приобретённого Смысловым С.А., а впоследствии Кувшиновой О.Н., в то время как информация о других объектах отсутствует.

Обстоятельств, вследствие которых при заключении договоров купли-продажи земельных участков и нежилого помещения Кувшиновы должны были усомниться в праве продавца на отчуждение данного имущества, судом не установлено. Указание в договоре купли-продажи стоимости предмета договора ниже его рыночной стоимости само по себе основанием для вывода о недобросовестности приобретателя имущества не является.

Согласно пункту 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В связи с этим вывод суда о том, что Кувшиновы не могут быть признаны добросовестными приобретателями, не основан на нормах права и обстоятельствах дела.

Таким образом, судами первой и апелляционной инстанций не применены к спорным правоотношениям положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации и указанные выше разъяснения постановления Пленума № 10/22, в связи с чем в предмет доказывания по данному делу не включены имеющие значение обстоятельства, связанные с выбытием земельного участка с кадастровым номером [redacted] из муниципальной собственности.

От выяснения указанных обстоятельств зависело правильное разрешение вопроса об отказе или удовлетворении заявленных требований, однако судами при рассмотрении данного спора этого сделано не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные нарушения норм права являются

существенными, непреодолимыми, они не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса. Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6^1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 30 августа 2018 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Саратовского областного суда от 30 августа 2018 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи