



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-КГ19-29

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 сентября 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Комар Алены Викторовны, Власовой Марии Викторовны, Клименко Василия Викторовича, Хомылева Вячеслава Валентиновича, действующего в интересах несовершеннолетнего Хомылева Глеба Вячеславовича, к администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, Авдеевой Ирине Евгеньевне о признании права собственности на часть жилого дома в силу приобретательной давности

по кассационной жалобе Комар Алены Викторовны на решение Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 6 марта 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 31 октября 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Комар А.В. – Сорокиной Н.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Комар А.В., Кошелева К.Д., Власова М.В., Клименко В.В., Хомылев В.В., действующий в интересах несовершеннолетнего Хомылева Г.В., обратились в суд к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу с иском о признании

права собственности на доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]», за Кошелевой К.Д. – 2/8 доли,
Власовой М.В. – 1/10 доли, Комар А.В. – 1/20, Клименко В.В. – 1/20,
Хомылевым Г.В. – 1/20.

Определением Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 20 марта 2017 г. прекращено производство по делу в части требований Кошелевой К.Д. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о признании права собственности на 2/8 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED], в связи с отказом Кошелевой К.Д. от иска в указанной части.

К участию в деле привлечены в качестве ответчиков администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга и Авдеева И.Е., в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и ГУП «ГУИОН» ПИБ Красносельского и Петродворцового района Санкт-Петербурга.

В ходе рассмотрения дела истцами в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации изменялись исковые требования, и в окончательном варианте истцы просили прекратить зарегистрированное 2 июля 1956 г. за Кеймом Ник.М. право собственности на 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED]», а также зарегистрированное в тот же день за Кейм Н.М. право собственности на 1/4 доли в праве общей долевой собственности на указанный жилой дом, установить факт открытого, добросовестного, непрерывного владения и пользования с 1990 года Комар А.В. жилыми комнатами площадью 19,5 кв.м и 16,8 кв.м, что составляет 1/2 доли от всей жилой площади в данном жилом доме, признать право собственности за Комар А.В. на 1/2 доли в праве общей долевой собственности на указанный жилой дом в силу приобретательной давности.

Решением Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 6 марта 2018 г. с учётом определения этого же суда об исправлении описки от 17 августа 2018 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 31 октября 2018 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Комар А.В. ставится вопрос об отмене указанных выше судебных постановлений как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 12 августа 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, объяснения относительно 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.

Судом установлено и из материалов дела следует, что предмет настоящего спора является часть жилого дома [REDACTED] литера «[REDACTED]», по [REDACTED], ранее имевшего адрес:

Согласно договору от 24 мая 1922 г. № 103 о передаче П. Отделом Недвижимых Имуществ Ораниенбаумского Отдела Коммунального Хозяйства в пожизненное пользование Кейму М.И. двух одноэтажных бревенчатых зданий (двух квартир) в Ораниенбауме по Троицкой слободе под № 176, свидетельству государственной нотариальной конторы, составленному в августе 1945 г., заключению Ораниенбаумского городского Совета народных депутатов от 19 марта 1947 г., Кейм И.М., Кейм Ник.М., Чуркина З.М. как наследники Кейма М.И. получили в наследство (по 1/3 доли каждому) два одноэтажных деревянных дома, находящихся по ул. [REDACTED].

Решением Ломоносовского народного суда от 7 июня 1956 г. по делу № 2-353 удовлетворены требования Кейм Н.М. к Кейму Ник.М., Кейм И.М., Чуркиной З.М. о признании наследства на домовладение; Кейм Н.М. восстановлен срок давности, она признана наследницей 1/4 части домовладения.

Заключением Ораниенбаумского городского Совета народных депутатов от 2 июля 1956 г. домовладение № [REDACTED] по [REDACTED]: после умершего Кейм М.И. передано в собственность Кейм Н.М., Кейму Ник.М., Кейму И.М., Чуркиной З.М по 1/4 доли каждому.

Решением народного суда города Ломоносова Ленинградской области от 18 сентября 1956 г. по делу № 2-606 по иску Кейм Н.М. к Кейму И.М., Кейму Ник.М. и Чуркиной З.М. о разделе домовладения произведён раздел домовладения № [REDACTED], состоявшего из 2-х домов, литеры «А» и «Б», по 1/4 доли каждому сособственнику. При этом Кейму И.М. и Чуркиной З.М. выделен жилой дом с литерой «А»: Кейму И.М. – две комнаты площадью 12,6 кв.м и 9,0 кв.м, Чуркиной З.М. – комната площадью 20,5 кв.м, Кейм Н.М. и Кейму Ник.М. выделен жилой дом с литерой «Б»: Кейм Н.М. – комната площадью 9,5 кв.м и 11,0 кв. м в комнате площадью 21,3 кв.м, а также летняя комната площадью 7,1 кв.м в мансардном помещении, Кейму Ник. М. – комната площадью 9,3 кв.м и 10,3 кв. м в комнате площадью 21,3 кв.м, а также летняя комната площадью 17,1 кв.м в мансардном помещении.

Исполком Ломоносовского городского Совета депутатов трудящихся 20 декабря 1957 г. разрешил Кейму Е.И. произвести пристройку к части домовладения № [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], принадлежащей его отцу Кейму И.М. Актом государственной комиссии от 14 февраля 1959 г. № 282-к возведённая пристройка с указанием на перечень необходимых к выполнению работ принята в эксплуатацию.

Из технического паспорта на домовладение от 31 марта 1959 г. следует, что дом, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]: [REDACTED] [REDACTED]: [REDACTED], принадлежал: Кейму И.М., Кейму Ник.М., Чуркиной З.М. и Кейм Н.М. Домовладение состояло из двух жилых домов и надворных построек на земельном участке площадью 1 635 кв.м.

На основании решения Ломоносовского исполкома от 27 июля 1962 г. домовладение № [REDACTED], состоящее из двух жилых домов, литеры «А» и «Б», перенумеровано на домовладение № [REDACTED] и [REDACTED] по [REDACTED] улице.

Чуркина З.М. умерла 13 декабря 1956 г., Кейм И.М. – 2 июня 1965 г., Кейм Ник.М. – 5 ноября 1974 г., Кейм Н.М. – 11 апреля 1984 г.

Наследство после Кейма И.М. в виде 1/4 доли жилого дома, находящегося по адресу: [REDACTED], приняла его жена Кейм В.Г., после умершей Кейм В.Г. наследство получил сын Кейм Е.И. После умершего Кейма Е.И. в наследственные права на 1/4 доли в праве на домовладение вступили его дочь Кейм (Авдеева) И.Е. и жена Гордина А.В. – по 1/8 доли каждая.

На основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи от 2 августа 1990 г. Гордина А.В. и Кейм (Авдеева) И.Е. продали принадлежавшие им доли жилых домов, находящихся по адресу: [REDACTED], Клименко И.А., право собственности которой на указанные доли зарегистрировано в установленном порядке.

24 июля 1990 г. Гординой А.В. составлена расписка о получении от Клименко И.А. денежной суммы в размер 10 000 руб. за проданную часть принадлежащего ей дома общей жилой площадью 57 кв.м.

Авдеева И.Е. приняла наследство после умершей матери Гординой А.В.

После умершей Чуркиной З.М. в права наследования 1/4 доли в праве общей долевой собственности на домовладение вступил Мишаченков А.А., после смерти которого наследство в размере указанной доли приняла Кошелева К.Д.

Наследственные дела к имуществу Кейма Ник.М. и Кейм Н.М. не открывались, то есть наследство, состоящее из 1/2 доли в праве общей долевой собственности на домовладение, принадлежавшей указанным лицам, никем фактически не принималось.

Право на выморочное имущество в размере 1/2 доли в праве общей долевой собственности на домовладение с выделом строения под литерой «Б» администрацией Петродворцового района Санкт-Петербурга на момент рассмотрения настоящего дела в суде первой инстанции не оформлено.

Согласно акту от 8 февраля 1991 г. № 16 межведомственная комиссия исполкома Ломоносовского горсовета народных депутатов по заявлению Клименко И.А. и Мишаченкова А.А. произвела обследование 2/8 доли жилой площади, принадлежащих Мишаченкову А.А. в домах [REDACTED] ул. в г. [REDACTED], с целью решения вопроса о сносе дома [REDACTED]. Принято решение о

возложении на владельца обязанности выполнить полную разборку дома в срок до 1 мая 1992 г.

По данным ГУП «ГУИОН» ПИБ Красносельского и Петродворцового районов Санкт-Петербурга собственниками жилого строения, расположенного по адресу: [REDACTED], литера А, по состоянию на 3 апреля 1995 г. являлись Мишаченков А.А. – в размере 2/8 доли, Клименко И.А. – в размере 2/8 доли, Кейм Ник.М. – в размере 1/4 доли и Кейм Н.М. – в размере 1/4 доли.

Из технического паспорта на данный жилой дом по состоянию на 2 февраля 2007 г. следует, что жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED], строение А, имеет общую площадь 93,2 кв.м, жилую площадь 65,6 кв.м, правообладателями объекта указаны: Клименко И.А. – 2/8 доли, Мишаченков А.А. – 2/8 доли, Кейм Ник.И. – 1/4 доли и Кейм Н.М. – 1/4 доли.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14 марта 2016 г. жилой дом площадью 93,2 кв.м, расположенный по названному адресу, принадлежит Кошелевой К.Д. на праве общей долевой собственности в размере 2/8 доли (1/4), Клименко В.В. – в размере 1/20 доли, Комар А.В. – в размере 1/20 доли, Власовой М.В. – в размере 1/10 доли и несовершеннолетнему Хомылеву Г.В. (сын Клименко И.А. и Хомылева В.В.) в размере 1/20 доли, что в общей сумме составляет 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом.

Допрошенный в судебном заседании свидетель Клименко В.Р. пояснил, что в 1990 году его семья приобрела часть жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], за [REDACTED] руб. При этом в собственность оформлены 2/8 доли в праве общей долевой собственности на дом, в отношении другой части дома собственность не оформлялась. Семья Клименко согласилась на данную сделку из-за низкой цены. Фактически Клименко И.А. были приобретены четыре комнаты, а по документам – две комнаты, уплата налогов производилась за 2/8 доли в праве общей собственности. Продавцы дали согласие на использование семьей Клименко И.А. всех четырех комнат. В доме также проживала Кошелева К.Д. На данный момент семья Клименко занимает следующие комнаты: площадью 9 кв.м, 19,6 кв.м (занимает Комар А.В.), 16,8 кв.м (детская) и 10,2 кв.м (кухня). Семьей Клименко проведена модернизация дома: заменены пол, потолок, переделана веранда, фундамент, установлен теплый туалет, стеклопакеты, перекрыта крыша.

Аналогичные показания относительно порядка использования жилых помещений дали свидетели Лангк И.К., Карамышев В.В.

Истцы, ссылаясь на то, что с 1990 года (более 26 лет) Клименко И.А., а также её дети (истцы), в том числе Комар А.В., на протяжении указанного срока добросовестно, открыто и непрерывно владеют как своей собственной спорной частью домовладения, обратились в суд с названными исковыми требованиями и просили их удовлетворить.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что при заключении договора купли-продажи 2/8 доли в праве собственности на домовладение Клименко И.А. было известно о принадлежности оставшихся долей жилого дома другим лицам. Поскольку спорная часть домовладения являлась собственностью иных лиц, права наследования после которых у истцов отсутствуют, суд пришёл к выводу об отсутствии добросовестного владения указанными жилыми помещениями в том смысле, который определен статьёй 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем в удовлетворении иска отказал.

С указанным выводом суда первой инстанции согласился суд апелляционной 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 и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

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

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22), давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение признаётся открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества; давностное владение признаётся непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности; владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Как указано в абзаце первом пункта 16 постановления № 10/22, по смыслу статей 225 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Согласно абзацу первому пункта 19 постановления № 10/22 возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путём признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

По смыслу указанных выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, давностное владение является добросовестным, если, приобретая вещь, лицо не знало и не должно было знать о неправомерности завладения ею, то есть в тех случаях, когда вещь приобретается внешне правомерными действиями, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. При этом лицо владеет вещью открыто как своей собственной, то есть вместо собственника, без какого-либо правового основания (титула).

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

Не является давностным владение, которое осуществляется по договору с собственником или иным управомоченным на то лицом, не предполагающее переход титула собственника. В этом случае владение вещью осуществляется не как своей собственной, не вместо собственника, а наряду с собственником, не отказавшимся от своего права на вещь и не утратившим к ней интереса, передавшим её непосредственно или опосредованно во владение, как правило – временное, данному лицу. Примерный перечень таких договоров приведён в пункте 15 постановления № 10/22 – аренда, хранение, безвозмездное пользование и т.п.

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

По смыслу положений статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено и в том случае, если владение началось по соглашению с собственником или иным лицом о передаче права собственности на данное имущество, однако по каким-либо причинам такая сделка в надлежащей форме и установленном законом порядке не была заключена и переход права собственности не состоялся (лицо, намеренное передать вещь, не имеет соответствующих полномочий, не соблюдена форма сделки, не соблюдены требования о регистрации сделки или перехода права собственности и т.п.).

Отсутствие надлежащего оформления сделки и прав на имущество применительно к положениям статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации само по себе не означает недобросовестности давностного владельца. Напротив, данной нормой предусмотрена возможность легализации прав на имущество и возвращение его в гражданский оборот в тех случаях, когда переход права собственности от собственника, который фактически отказался от вещи или утратил к ней интерес, по каким-либо причинам не состоялся, но при условии длительного, открытого, непрерывного и добросовестного владения.

Наличие возможности предъявить иные требования, в частности о понуждении к заключению сделки, о признании сделки действительной, о регистрации сделки или права собственности, о признании права собственности на основании сделки и т.п., само по себе не исключает возможности приобрести

право собственности в силу приобретательной давности при наличии соответствующих условий.

Приведенные выше нормы материального права и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации при рассмотрении настоящего дела судами не учтены.

Обращаясь в суд с иском о признании права собственности на $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на спорный жилой дом, истцы указывали на то, что на момент заключения договора купли-продажи $\frac{2}{8}$ доли в праве собственности на домовладение от 2 августа 1990 г. Гордина А.В., Кейм (Авдеева) И.Е. (продавцы) пользовались и владели четырьмя комнатами площадью 57 кв. м в жилом доме ■, впоследствии переданными во владение Клименко И.А. (покупателю).

При этом право собственности на две из четырёх комнат (19,5 кв. м и 16,8 кв. м) не было оформлено ни на момент заключения указанного договора, ни после него в связи наличием записи в реестре недвижимого имущества о праве собственности Кейма Ник.М. и Кейм Н.М. по $\frac{1}{4}$ доли за каждым в праве общей долевой собственности на спорный жилой дом, которая не соответствует вступившему в законную силу решению народного суда города Ломоносова Ленинградской области от 18 сентября 1956 г. по делу № 2-606 о разделе домовладения № ■, согласно которому Кейм Ник.М. и Кейм Н.М. утратили право собственности на доли в спорном доме (дом ■, литера «А»).

Указанные истцами обстоятельства добросовестного, открытого и непрерывного владения как своим собственным недвижимым имуществом в течение более пятнадцати лет $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на спорный жилой дом судами первой и апелляционной инстанций под сомнение не ставились.

Таким образом, в данном случае принадлежность спорных долей жилого дома городу Санкт-Петербургу, Кейму Ник.М. и Кейм Н.М., на которую указывают судебные инстанции в обоснование вывода о недобросовестном владении истцами указанным имуществом, сама по себе не является препятствием для применения статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации. Также данное обстоятельство не может свидетельствовать о недобросовестном владении истцами спорной частью домовладения.

Кроме того, Авдеева И.Е. (ранее Кейм И.Е.), являющаяся продавцом по договору купли-продажи от 2 августа 1990 г. и состоящая в родстве с умершими

Кеймами, иск признала и не возражала против его удовлетворения. За городом Санкт-Петербургом право собственности на спорные доли в домовладении не зарегистрировано.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела допущены нарушения норм права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены решения Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 6 марта 2018 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 31 октября 2018 г. и нового рассмотрения дела судом первой инстанции.

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

определила:

решение Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 6 марта 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 31 октября 2018 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

