



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ20-16

№ 2-1368/2018

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 июня 2020 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 открытом судебном заседании гражданское дело по иску Филипповой Ольги Васильевны к Вайнштейну Филиппу Матвеевичу о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности,

по кассационной жалобе Филипповой Ольги Васильевны на решение Домодедовского городского суда Московской области от 15 мая 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 26 сентября 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения Филипповой О.В. и её представителя Анюрова В.Ф., действующего по доверенности от 16 ноября 2017 г. № 77АВ 5810678, поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя администрации городского округа Домодедово Московской области Солдатовой Д.А., действующей по доверенности от 13 декабря 2018 г. № 3-35/274, возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации,

установила:

Филиппова О.В. обратилась в суд с иском к Вайнштейну Ф.М. о признании за ней в силу приобретательной давности права собственности на земельный участок № 92 площадью 1 000 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, СНТ «[REDACTED]», ссылаясь на то, что в августе 1998 года по устному договору купли-продажи приобрела у ответчика данный земельный участок, однако право собственности на него в установленном законом порядке не зарегистрировала. В сентябре 1998 года она вступила в СНТ «Образцово», оплачивает необходимые платежи и взносы, более пятнадцати лет добросовестно и непрерывно владеет участком как своим собственным, в связи с чем полагает, что приобрела право собственности на спорный земельный участок в силу приобретательной давности.

Решением Домодедовского городского суда Московской области от 15 мая 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 26 сентября 2018 г., в иске отказано.

В кассационной жалобе Филипповой О.В. ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В. от 11 марта 2020 г. кассационная жалоба 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 статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что постановлением главы администрации Краснопустьского сельского Совета Домодедовского района Московской области от 20 августа 1992 г. № 256 Вайнштейну Ф.М.

выделен в собственность земельный участок площадью 1 000 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, СНТ [REDACTED]». 24 ноября 1992 г. ему выдано свидетельство о праве собственности на земельный участок.

Согласно выписке из ЕГРН право собственности на спорный земельный участок не зарегистрировано, участку присвоен кадастровый номер [REDACTED], границы земельного участка на местности не определены.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал, что право собственности прежнего собственника на спорный земельный участок никем не оспорено, доказательств, подтверждающих заключение договора купли-продажи земельного участка с истцом, не представлено, в связи с чем основания для признания за Филипповой О.В. права собственности на спорный земельный участок в силу приобретательной давности не имеется. Кроме того, как указал суд, границы спорного земельного участка на местности не определены.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные акты приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В частности, гражданские права и обязанности возникают в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

Согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Кроме того, в силу пункта 3 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях и в порядке, предусмотренных названным кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он

утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

Так, пунктом 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 15 совместного 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 № 10/22 от 29 апреля 2010 г.), при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее:

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 признается 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 признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации);

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.).

Из указанных выше положений закона и разъяснений пленумов следует, что приобретательная давность является самостоятельным законным основанием возникновения права собственности на вещь при условии добросовестности, открытости, непрерывности и установленной законом длительности такого владения.

При этом в пункте 16 постановления № 10/22 от 29 апреля 2010 г. также разъяснено, что 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 этого же постановления 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 путем 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.

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.

С учётом вышеизложенного приобретательная давность является самостоятельным законным основанием возникновения права собственности на вещь, которое не подменяет собой иные предусмотренные в пункте 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации основания возникновения права собственности.

Обращаясь в суд с иском о признании в силу приобретательной давности права собственности на спорный земельный участок, Филиппова О.В. ссылаясь на то, что в августе 1998 года она по устному договору купли-продажи приобрела его у Вайнштейна Ф.М., после чего все это время она добросовестно, открыто и непрерывно владела данным земельным участком как своим собственным.

Суды, не ставя под сомнение факт длительности, открытости и непрерывности владения истцом спорным имуществом, исполнения им обязанностей собственника этого имущества и несения расходов по его содержанию, отказали в удовлетворении иска только лишь на том основании, что давностное владение Филипповой О.В. спорным земельным участком не является добросовестным, поскольку она не могла не знать об отсутствии у неё оснований для возникновения права собственности на земельный участок, так как сделка купли-продажи земельного участка не была

оформлена в соответствии с действующим законодательством и соответственно право собственности Вайнштейна Ф.М. не было прекращено.

Между тем, суды не учли разъяснений, содержащихся в пункте 16 постановления № 10/22 от 29 апреля 2010 г., о том, что право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено и на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, из чего следует, что сама по себе осведомленность давностного владельца о наличии титульного собственника не означает недобросовестности давностного владения.

Соответственно то, что сделка купли-продажи земельного участка не была зарегистрирована в установленном законом порядке и право собственности на спорный объект недвижимости осталось за Вайнштейном Ф.М., не может служить основанием для отказа в удовлетворения иска о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Другие обстоятельства, из которых можно было бы сделать вывод о недобросовестности Филипповой О.В. по отношению к владению спорным имуществом, а также иные обстоятельства, имеющие значение при решении вопроса о наличии оснований для приобретения имущества по нормам о приобретательной давности, в обжалуемых судебных актах не приведены и судами не установлены.

Кроме того, если суды пришли к выводу о необходимости при разрешении иска Филипповой О.В. руководствоваться иными нормами права, чем те на которые ссылалась истица, в этом случае ими не было учтено следующее.

По смыслу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, именно суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам, а также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 3 постановления № 10/22 от 29 апреля 2010 г., в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд обязан сам определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению.

Аналогичные разъяснения изложены в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Таким образом, исходя из материально-правового интереса Филипповой О.В., связанного с признанием права собственности на земельный участок, и обстоятельств на которые она ссылалась, суду надлежало определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению.

Суд установил, что право Вайнштейна Ф.М. на спорный земельный участок было зарегистрировано в соответствии с действующим в то время законодательством с выдачей свидетельства о праве собственности, а также то, что земельный участок является объектом права собственности, несмотря на то, что границы изначально определены не были.

С учетом указанного обстоятельства, суду надлежало также выяснить, в связи с чем титульный собственник спорного земельного участка перестал осуществлять в отношении данного имущества свои права, предусмотренные частью 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В нарушение положений части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации данные обстоятельства судом первой инстанции не установлены.

Более того, ссылаясь на отсутствие надлежащего оформления договора купли-продажи земельного участка между Вайнштейном Ф.М. и Филипповой О.В., суды фактически пришли к выводу о том, что его заключение не состоялось.

Вместе с тем, суды не учли правила о форме договора, установленные статьёй 434 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также не дали надлежащей оценки обстоятельствам передачи имущества через решения СНТ «Образцово», не проверили обстоятельства фактического исполнения договора (передача имущества, документов, и т.п.).

Не выяснение указанных обстоятельств привело к ошибке в определении характера сложившихся между сторонами правоотношений, что в свою очередь привело к неправильному применению норм материального права.

В связи с этим выводы судов об отказе в удовлетворении иска нельзя признать основанными на законе.

Кроме того, из материалов дела усматривается, что иск Филипповой О.В. рассмотрен судом первой инстанции в отсутствие ответчика Вайнштейна Ф.М.

Документальных данных, свидетельствующих о том, что ответчик был извещен о времени и месте судебного заседания, в деле не имеется.

Согласно положениям статьи 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

В силу части 4 статьи 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебное извещение, адресованное лицу, участвующему в деле, направляется по адресу, указанному лицом, участвующим в деле, или его представителем. В случае, если по указанному адресу гражданин фактически не проживает, извещение может быть направлено по месту его работы.

Согласно части 2 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случае неявки в судебное заседание кого-либо из лиц, участвующих в деле, в отношении которых отсутствуют сведения об их извещении, разбирательство дела откладывается.

Телеграмма, направленная в адрес, указанный истцом в исковом заявлении, вернулась с отметкой: «адресат по указанному адресу не проживает». Судом запрос в компетентные органы о точном адресе его регистрации не направлялся.

В соответствии с частью 4 статьи 116 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если неизвестно место пребывания адресата, об этом делается отметка на подлежащей вручению судебной повестке с указанием даты и времени совершения действия, а также источника информации.

В силу статьи 119 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при неизвестности места пребывания ответчика суд приступает к рассмотрению дела после поступления сведений об этом с последнего известного места жительства ответчика.

Из данных норм следует, что обязательным условием рассмотрения дела при неизвестности места пребывания ответчика является возвращение в суд извещения с отметкой о том, что указанный адресат по данному адресу не проживает и новое местонахождение ответчика неизвестно. Данный факт должен быть подтвержден жилищно-эксплуатационными органами или представителями местной администрации.

В материалах настоящего дела такое извещение отсутствует, данных, подтверждающих неизвестность местонахождения ответчика, не имеется.

Таким образом, суд, не удостоверившись в надлежащем извещении Вайнштейна Ф.М. о дне и месте судебного заседания, не установив действительную причину его неявки, в нарушение статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, рассмотрел дело без его участия, в результате чего остался невыясненным вопрос о том, кто является собственником спорного земельного участка на момент рассмотрения спора, поскольку в Едином государственном реестре недвижимости сведения о нем отсутствуют.

Исходя из изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить решение Домодедовского городского суда Московской области от 15 мая 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 26 сентября 2018 г., направить дело на новое рассмотрение в суд первой 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 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Домодедовского городского суда Московской области от 15 мая 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 26 сентября 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

