



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КГ24-5-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 июля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Киселёва А.П.,  
судей                                      Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бартенева Сергея Александровича к Мемишевой Гульзаде Муратовне о признании права собственности на недвижимое имущество

по кассационной жалобе Мемишевой Гульзаде Муратовны на решение Феодосийского городского суда Республики Крым от 14 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 9 марта 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав Мемишеву Г.М. и её представителя Орлова А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Бартенев С.А. обратился в суд с иском к Мемишевой Г.М. о признании права собственности на нежилое помещение 1-н, расположенное в многоквартирном доме литера А по адресу: [REDACTED], ссылаясь на то, что на основании результата публичных торгов по реализации недвижимого имущества от 20 декабря 2012 г. он является собственником данного нежилого помещения.

Торги проводились в порядке исполнения решения суда об обращении взыскания на названное нежилое помещение, являющееся предметом залога, с целью погашения кредитной задолженности Мемишевой Г.М. перед ПАО «Государственный ошадный банк Украины».

По результатам торгов он признан победителем, денежные средства в размере 406 455 гривен им уплачены полностью.

14 июня 2018 г. Бартеневу С.А. отказано в государственной регистрации права собственности на спорное нежилое помещение в связи с отсутствием свидетельства о приобретении данного имущества на публичных торгах, выданного нотариусом, а также в связи с наличием ограничений на совершение регистрационных действий.

Решением Феодосийского городского суда Республики Крым от 14 декабря 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 9 марта 2023 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2023 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 19 февраля 2024 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 3 июня 2024 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.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> 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 настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, нежилое помещение 1-н, расположенное в многоквартирном доме литера А по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], являлось предметом залога по договору об ипотеке от 23 октября 2007 г., заключённому между Мемишевой Г.М. и ПАО «Государственный ощадный банк Украины».

Вступившим в силу решением Феодосийского городского суда от 29 декабря 2011 г. по делу по иску ПАО «Государственный ощадный банк Украины» к Мемишевой Г.М. обращено взыскание на спорное нежилое помещение путём продажи с публичных торгов.

25 декабря 2012 г. Крымским филиалом ЧП «Специализированное предприятие «Юстиция» проведены публичные торги спорного нежилого помещения, единственным участником и победителем которых являлся Бартенев С.А., уплативший денежные средства в размере 406 455 гривен полностью.

Согласно сообщению Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым от 14 июня 2018 г. Бартеневу С.А. отказано в государственной регистрации права в отношении спорного нежилого помещения в связи с отсутствием свидетельства о приобретении данного имущества на публичных торгах, выданного нотариусом, а также в связи с наличием ограничений на совершение регистрационных действий.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции сослался на то, что после реализации спорного нежилого помещения с публичных торгов право собственности Мемишевой Г.М. на него прекратилось, результаты торгов ею оспорены не были и недействительными не признаны.

Отказывая в удовлетворении заявления представителя ответчика о применении исковой давности, суд указал, что на требования собственника об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения, исковая давность не распространяется.

С выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми по делу судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

Согласно статье 304 названного кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Как разъяснено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», в соответствии со статьёй 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признаётся срок для защиты права по иску лица,

право которого нарушено. Исходя из указанной нормы под правом лица, подлежащим защите судом, следует понимать субъективное гражданское право конкретного лица.

Если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации) (пункт 1).

Исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьёй 208 Гражданского кодекса Российской Федерации. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются к искам, не являющимся негативными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения) (пункт 7).

В соответствии со статьёй 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьёй 200 данного кодекса (пункт 1).

Как следует из пункта 64 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», поскольку законом не предусмотрено иное, общий срок исковой давности, предусмотренный статьёй 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, распространяется на требование о государственной регистрации сделки или перехода права собственности.

По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, течение срока исковой давности по требованию о государственной регистрации сделки или перехода права собственности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, например со дня отказа контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации, или создания иных препятствий для такой регистрации.

Между тем, суды не проверили, в чьём фактическом владении находилось спорное нежилое помещение, ошибочно исходили из того, что заявленный иск является негативным, не приняв во внимание, что истцу продолжительное время было достоверно известно об отсутствии надлежащего оформления им нежилого помещения и отсутствии у него документов, подтверждающих его право собственности, однако с требованием о признании за ним права собственности Бартенев С.А. не обращался.

Сведений о том, что спорное нежилое помещение находится во владении истца и выбыло из владения заявителя, судебные постановления не содержат.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Феодосийского городского суда Республики Крым от 14 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 9 марта 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Феодосийского городского суда Республики Крым от 14 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 9 марта 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи