



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 44-КГ24-21-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску департамента земельных отношений администрации г. Перми к Жалнину Владимиру Юрьевичу, Пекелису Олегу Владимировичу о признании права собственности отсутствующим по кассационной жалобе Жалнина Владимира Юрьевича на решение Ленинского районного суда г. Перми от 11 марта 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 29 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

департамент земельных отношений администрации г. Перми обратился с названным иском к Жалнину В.Ю. и Пекелису О.В., указывая, что в его (истца) распоряжении находится земельный участок по адресу: [REDACTED], [REDACTED], на котором расположен объект недвижимости. Право собственности ответчиков на данный объект зарегистрировано в ЕГРН на основании решения мирового судьи, которое впоследствии отменено, и такое положение, как полагает истец, нарушает его права по распоряжению земельным участком.

Решением Ленинского районного суда г. Перми от 11 марта 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 29 июня 2023 г., исковые требования удовлетворены частично: признано отсутствующим право собственности Жалнина В.Ю. на павильон, разъяснено, что решение является основанием для исключения из ЕГРН записи о зарегистрированном праве собственности Жалнина В.Ю. на данный павильон, а также прекращения ипотеки (залога) в отношении этого объекта; в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 марта 2024 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 14 октября 2024 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что спор возник по поводу объекта недвижимости – торгового павильона с навесом с кадастровым номером [REDACTED]

Решением мирового судьи судебного участка № 17 Кировского района г. Перми от 15 мая 2007 г. признано право собственности Пекелиса О.В. на данный объект.

На основании вышеуказанного решения мирового судьи в ЕГРН внесена соответствующая запись о регистрации права собственности Пекелиса О.В.

7 августа 2007 г. между Пекелисом О.В. (продавец), действующим через своего представителя, и Жалниным В.Ю. (покупатель) заключён договор купли-продажи спорного объекта недвижимости.

Право собственности Жалнина В.Ю. зарегистрировано в установленном законом порядке 10 сентября 2007 г.

Определением мирового судьи судебного участка № 17 Кировского района г. Перми от 16 сентября 2010 г. департаменту земельных отношений администрации г. Перми восстановлен срок на подачу апелляционной жалобы на решение мирового судьи от 15 мая 2007 г.

Апелляционным определением Кировского районного суда г. Перми от 1 марта 2011 г. решение мирового судьи от 15 мая 2007 г. отменено, дело направлено для рассмотрения по существу другому мировому судье.

Решением мирового судьи судебного участка № 20 Ленинского района г. Перми от 8 апреля 2011 г., оставленным без изменения апелляционным определением Ленинского районного суда г. Перми от 4 августа 2011 г., в удовлетворении исковых требований Пекелиса О.В. о признании права собственности отказано.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что решение мирового судьи, на основании которого первоначально зарегистрировано право собственности Пекелиса О.В., отменено, в последующем в удовлетворении иска отказано. Поскольку, как указал суд, право собственности у Пекелиса О.В. на спорный объект не возникло, сделка по отчуждению данного объекта подлежит квалификации в качестве ничтожной и не может повлечь какие-либо правовые последствия, оснований для сохранения записи о праве собственности ответчика на данный объект не имеется.

Отклоняя доводы Жалнина В.Ю. о пропуске истцом срока исковой давности, суд указал, что с учётом предмета и оснований заявленных департаментом требований на них не распространяются положения о сроке исковой давности.

С такими выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям постановленные судебные акты не отвечают.

Способы защиты гражданских прав предусмотрены ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Иные способы защиты гражданских прав, как указано в п. 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», могут быть установлены законом.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 52 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», такой способ защиты права как признание права или обременения отсутствующим может быть осуществлён путём предъявления иска в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путём признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения.

По смыслу данных разъяснений иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством (п. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1(2019), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 апреля 2019 г.).

Из изложенного следует, что признано отсутствующим может быть не любое право, а лишь зарегистрированное в установленном законом порядке право собственности или его обременения, при этом по иску лица, которое обладает аналогичным зарегистрированным правом.

Рассматривая настоящий спор, суд не установил, что истец претендует на обладание аналогичным с ответчиком правом собственности на спорный объект недвижимости, и не установил, какие ограничения имелись у ответчиков, добросовестность чьих действий предполагается, при заключении договора купли-продажи, в связи с какими обстоятельствами у него не могли возникнуть права и обязанности по данному договору.

В соответствии с ч. 1 ст. 209 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если они не были обжалованы.

Судом установлено, что право собственности Пекелиса О.В. зарегистрировано на основании вступившего в законную силу судебного акта – решения мирового судьи от 15 мая 2007 г. В тот же период, пока данное решение не было отменено, был заключён договор купли-продажи между Пекелисом О.В. и Жалниным В.Ю.

Сведений о том, что данный договор расторгнут, признан недействительным или является ничтожной сделкой, по которой применены последствия её недействительности в виде двусторонней реституции, материалы дела не содержат, суды данные обстоятельства не устанавливали, однако указали на его ничтожность.

Самовольной постройкой спорный торговый павильон не признан, требований об освобождении самовольно занятого земельного участка от незаконно находящегося там объекта капитального либо не капитального строительства заявлено не было.

Судебной коллегии также представляется необоснованным вывод суда первой инстанции о том, что право собственности у Пекелиса О.В. на спорное жилое строение не возникло, поскольку материалы дела не содержат сведения о том, что торговый павильон, по поводу которого возник спор, является жилым строением.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинского районного суда г. Перми от 11 марта 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 29 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 марта 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи