



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-КГ24-19-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску заместителя прокурора г. Саратова в интересах неопределённого круга лиц и администрации муниципального образования «Город Саратов», к Арлениновой Ольге Викторовне, Исаеву Александру Сергеевичу о признании недействительным решения об отводе земельного участка, признании права собственности отсутствующим, признании недействительным договора купли-продажи земельного участка и истребовании земельного участка из чужого незаконного владения,

по кассационной жалобе Исаева Александра Сергеевича на решение Ленинского районного суда г. Саратова от 4 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 20 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителей Исаева А.С. Животикова А.О. и Довжикову А.В., поддержавших доводы жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Санину О.В., возражавшую против удовлетворения жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

заместитель прокурора г. Саратова в интересах неопределённого круга лиц и администрации МО «Город Саратов» обратился в суд с иском к

Арлениновой О.В. и Исаеву А.С. о признании недействительным решения об отводе земельного участка, признании права собственности отсутствующим, признании недействительным договора купли-продажи земельного участка и истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, указав в обоснование требований, что собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] 9, общей площадью 900 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], является Исаев А.С. на основании договора купли-продажи от 16 апреля 2014 г., заключённого с Арлениновой О.В., право собственности которой в отношении данного земельного участка возникло на основании решения исполнительного комитета Ленинского районного Совета депутатов трудящихся г. Саратова от 18 сентября 1988 г. № 74/177.

Между тем в результате проведённой прокуратурой проверки установлено, что заседаний исполнительного комитета Ленинского районного Совета депутатов трудящихся г. Саратова 18 сентября 1988 г. не проводилось, решения о предоставлении земельного участка Арлениновой О.В. не принималось.

Полагая, что указанный земельный участок образован с нарушением действующего земельного законодательства, в связи с чем не мог являться объектом сделок, и выбыл из владения администрации МО «Город Саратов» помимо воли, прокурор просил признать недействительным решение исполнительного комитета Ленинского районного Совета депутатов трудящихся г. Саратова от 18 сентября 1988 г. № 74/177, признать отсутствующим право собственности Арлениновой О.В. на указанный земельный участок, признать договор купли-продажи от 16 апреля 2014 г. недействительным, а право собственности Исаева А.С. отсутствующим, истребовать земельный участок из его незаконного владения.

Представитель ответчика Исаева А.С. в судебном заседании с исковыми требованиями не согласился, просил отказать в их удовлетворении и применить исковую давность.

Решением Ленинского районного суда г. Саратова от 4 июля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 20 марта 2024 г. требования прокурора удовлетворены частично. Признаны недействительными решение исполнительного комитета Ленинского районного Совета депутатов трудящихся г. Саратова от 18 сентября 1988 г. № 74/177 и договор купли-продажи от 16 апреля 2014 г., прекращено право собственности Исаева А.С. в отношении земельного участка, который истребован из его незаконного владения. В удовлетворении остальных исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13 июня 2024 г. данные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Исаевым А.С. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 13 ноября 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 кассационной жалобы и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 900 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], является Исаев А.С. на основании договора купли-продажи от 16 апреля 2014 г., заключённого с Арлениновой О.В.

Основанием возникновения у Арлениновой О.В. права в отношении земельного участка послужило решение исполнительного комитета Ленинского районного Совета депутатов трудящихся г. Саратова от 18 сентября 1988 г. № 74/177.

Из информации, предоставленной 7 февраля 2023 г. областным государственным учреждением (далее – ОГУ) «Государственный архив Саратовской области», следует, что заседаний исполнительного комитета Ленинского районного Совета депутатов трудящихся г. Саратова 18 сентября 1988 г. не проводилось.

Разрешая спор и удовлетворяя требования прокурора в части, суд первой инстанции исходил из того, что право собственности Арлениновой О.В. на земельный участок зарегистрировано с нарушением закона, на основании подложного документа и не могло перейти к Исаеву А.С. по возмездной сделке, так как земельный участок не мог являться объектом сделок и выбыл из владения МО «Город Саратов» помимо воли собственника.

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

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

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

Истребование имущества из чужого незаконного владения, то есть виндикация, является вещно-правовым способом защиты права собственности.

Как разъяснено в пункте 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

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», применяя статью 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Соответственно, с помощью виндикационного иска может быть истребовано индивидуально-определённое имущество (вещь), имеющееся у незаконного владельца в натуре.

Таким образом, по делу об истребовании имущества (земельного участка) из чужого незаконного владения юридически значимой и подлежащей доказыванию является одновременная совокупность следующих обстоятельств: наличие у истца права собственности на имеющийся в натуре земельный участок определённой площади и в определённых границах, а также незаконность владения этим земельным участком или его частью конкретным лицом (лицами).

Между тем судом не учтено, что право собственности ответчика на земельный участок возникло на основании договора купли-продажи 16 апреля 2014 г., а право первоначального собственника зарегистрировано 20 ноября 2013 г. При этом право собственности как ответчика, так и первоначального собственника на земельный участок, которому присвоен кадастровый номер (учтён в ЕГРН), зарегистрировано в установленном законом порядке.

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

Согласно пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В пункте 4 постановления 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» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Судами первой и апелляционной инстанций, сославшимися на то, что о нарушении земельного законодательства в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 900 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], прокурору стало известно только при проведении проверки в 2023 году, в связи с чем срок исковой давности не пропущен, не учтено, что начало течения срока исковой давности определяется не тем моментом, когда о нарушении права и о надлежащем ответчике стало

известно прокурору, а днём, когда об этом стало известно или должно стать известно администрации МО «Город Саратов».

Такое начало течения срока с учётом обстоятельств настоящего дела судами не установлено.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределённого круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В силу статьи 38 этого же кодекса сторонами в гражданском судопроизводстве являются истец и ответчик (пункт 1).

Лицо, в интересах которого дело начато по заявлению лиц, обращающихся в суд за защитой прав, свобод и законных интересов других лиц, извещается судом о возникшем процессе и участвует в нём в качестве истца (пункт 2).

Согласно статье 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов (пункт 1).

От имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 данной статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов (пункт 2).

По настоящему делу прокурор просил истребовать спорный земельный участок, выбывший из владения МО «Город Саратов», то есть иск фактически предъявлен в интересах муниципального образования.

В силу приведённых выше норм материального и процессуального права суд обязан был определить и привлечь к участию в деле в качестве истца соответствующий орган, имеющий право выступать от имени муниципального образования, однако дело рассмотрено судом без участия истца, как он определён статьёй 34 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с учётом статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Удовлетворяя требования, заявленные в интересах неопределённого круга лиц, суд не указал, что это за круг лиц и чем нарушены права этих лиц.

Кроме того, согласно пункту 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Возможность признания лица добросовестным приобретателем обусловлена соблюдением совокупности условий, предусмотренных пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно, отсутствие

осведомлённости приобретателя о приобретении имущества у лица, которое не вправе было его отчуждать, возмездное приобретение имущества, наличие воли собственника либо лица, которому имущество было передано собственником во владение, на отчуждение имущества.

В постановлении 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» разъяснено, что ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрёл владение спорным имуществом, отвечает признакам действительности сделки во всём, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества (пункт 38, абзацы третий и четвёртый).

По смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу (пункт 39).

Положения указанной правовой нормы и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации не были применены судом при рассмотрении дела.

Так, в обоснование вывода о выбытии спорного земельного участка из владения собственника помимо его воли суд сослался на ответ ОГУ «Государственный архив Саратовской области» об отсутствии в документах архивного фонда решения исполнительного комитета Ленинского районного Совета депутатов трудящихся г. Саратова 18 сентября 1988 г. № 74/177 с указанием на то, что 18 сентября 1988 г. заседания исполкома не проводилось.

Однако судом не дано оценки тому, является ли отсутствие документа на хранении в архиве безусловным доказательством его поддельности и отсутствия воли уполномоченного органа на предоставление земельного участка.

При этом судом не дано оценки тому, что 20 ноября 2013 г. Арлениновой О.В. выдано свидетельство о праве собственности на спорный земельный участок, а постановлением администрации МО «Город Саратов» от 14 февраля 2014 г. № 393 постановлено отнести этот участок к землям населённых пунктом и выдать Арлениновой О.В. копию данного постановления (т. 1, л.д. 31, 39).

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции нарушения норм права, допущенные судом первой инстанции, не устранили.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем полагает необходимым отменить вынесенные судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинского районного суда г. Саратова от 4 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 20 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13 июня 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

