



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-365-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района к Михновичу Василию Зеноновичу, Базаеву Александру Владимировичу, Игнатьюку Сергею Владимировичу, Резник Анне Николаевне об истребовании имущества из чужого незаконного владения

по кассационной жалобе Резник Анны Николаевны на решение Приморско-Ахтарского районного суда Краснодарского края от 20 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

установила:

администрация Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Михновичу В.З., Базаеву А.В., Игнатьюку С.В., Резник А.Н. об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Решением Приморско-Ахтарского районного суда Краснодарского края от 20 ноября 2023 г. иск удовлетворён: у Базаева А.В. и Игнатьюка С.В. истребован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], признано отсутствующим право собственности на него; у Михновича В.З. истребован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], признано отсутствующим право собственности на него; у Резник А.Н. истребованы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], признано отсутствующим право собственности на них. Указано, что решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записей о прекращении права собственности Базаева А.В., Игнатьюка С.В., Михновича В.З., Резник А.Н. на данные земельные участки.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Резник А.Н. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 20 января 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

17 февраля 2025 г. в Верховный Суд Российской Федерации от Резник А.Н. поступило ходатайство в порядке статьи 44 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о замене истца – администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края на правопреемника – администрацию муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края в связи с принятием Закона Краснодарского края от 8 февраля 2024 г. № 5060-КЗ «О преобразовании поселений, входящих в состав муниципального образования Приморско-Ахтарский район, путём их объединения и о наделении вновь образованного

муниципального образования статусом муниципального округа» (принят Законодательным Собранием Краснодарского края от 25 января 2024 г.). При этом администрация Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края прекратила свою деятельность как юридическое лицо 27 декабря 2024 г.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 22 июня 2020 г. между администрацией (арендодатель) и Ельниковым Г.В. (арендатор) заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 26 290 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], сроком на 49 лет.

7 июля 2020 г. между Ельниковым Г.В. и Михновичем В.З. заключён договор передачи прав и обязанностей по договору аренды названного земельного участка.

Решением Приморско-Ахтарского районного суда Краснодарского края от 4 февраля 2021 г. по делу № 2-88/2021 удовлетворены иски Михновича В.З. к администрации о понуждении заключить договор купли-продажи земельного участка, возложении обязанности предоставить Михновичу В.З. в собственность за плату, без проведения торгов, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], заключить с ним договор купли-продажи и применить для расчёта цены кадастровую стоимость земельного участка, утверждённую приказом Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 5 октября 2020 г. № 1882.

Во исполнение указанного решения суда в рамках возбуждённого Приморско-Ахтарским РОСП ГУФССП по Краснодарскому краю исполнительного производства 25 июня 2021 г. между администрацией и Михновичем В.З. заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июня 2022 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 октября 2022 г., решение Приморско-Ахтарского районного суда от 4 февраля 2021 г. отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Михновича В.З. к администрации о понуждении заключить договор купли-продажи земельного участка.

В свою очередь, до отмены решения суда по делу № 2-88/2021 9 сентября 2021 г. Михновичем В.З. осуществлён раздел земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на три земельных участка с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED].

Исходный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] снят с кадастрового учёта 9 сентября 2021 г.

Право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] перешло к Базаеву А.В. и Игнатьюку С.В. на основании договора дарения гаража с земельным участком от 10 декабря 2021 г.

Право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] перешло к Резник А.Н. на основании договора купли-продажи земельного участка от 31 мая 2022 г., впоследствии 4 июля 2022 г. произведён раздел указанного земельного участка на четыре земельных участка с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED].

Согласно выписке из ЕГРН собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] является Михнович В.З.

В рамках другого дела № 2-24/2023 вступившим в законную силу решением Приморско-Ахтарского районного суда Краснодарского края от 2 февраля 2023 г. удовлетворены исковые требования администрации к Михновичу В.З. о признании недействительным договора купли-продажи. Признан недействительным договор купли-продажи земельного участка от 25 июня 2021 г., применены последствия недействительности ничтожной сделки путём возложения на Михновича В.З. обязанности возвратить земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] администрации. На администрацию возложена обязанность возвратить Михновичу В.З. выкупную стоимость земельного участка в размере 618 593 руб., уплаченную по дополнительному соглашению от 26 ноября 2021 г. к договору купли-продажи от 25 июня 2021 г.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктами 32 и 36 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» (далее – постановление Пленума № 10/22), установив, что Михнович В.З. приобрёл право собственности на исходный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] без установленных законом оснований и, как следствие, не мог распоряжаться участками, образованными в результате его раздела, а спорные объекты выбыли из владения публичного собственника помимо его воли, пришёл к выводу, что они подлежат истребованию и у добросовестных приобретателей.

С данным выводом суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

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

В пункте 32 постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что, применяя статью 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать своё имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворён.

Таким образом, на основании статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество может быть истребовано только в том случае, если владение им ответчика является незаконным.

По настоящему делу, истребуя спорные земельные участки у ответчиков по мотиву отсутствия основания возникновения права собственности Михновича В.З. на исходный земельный участок, суд первой инстанции в нарушение части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не поставил на обсуждение вопрос о наличии иных оснований законного владения спорными земельными участками.

Так, согласно выписке из ЕГРН от 19 мая 2023 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 26 290 кв.м, который был образован из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], поставлен на кадастровый учёт 6 сентября 2007 г.

Первоначально земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] был предоставлен в аренду ООО «Кубаньзерносбыт-Экспорт», который являлся собственником 5 объектов недвижимости, впоследствии спорный участок на основании постановления администрации от 21 июня 2010 г. № 1014 предоставлен в аренду ООО «АЛПК» как новому собственнику зданий, постановлением администрации от 22 декабря 2011 г. № 2100 изменён вид разрешённого использования с «под промышленными объектами» на «жилищное строительство».

Решением Приморско-Ахтарского районного суда Краснодарского края от 1 августа 2019 г. по делу № 2а-449/2019 удовлетворено требование Ельников Г.В. как нового собственника объектов недвижимости (подъездного пути, нежилых зданий) и на администрацию возложена обязанность по заключению договора аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], необходимого для эксплуатации этих объектов.

Из материалов дела следует, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] были расположены объекты недвижимости (здания, сооружения) с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], впоследствии указанный исходный участок разделён и образованы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 18 января 2023 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 8 812 кв.м поставлен на кадастровый учёт 9 сентября 2021 г., принадлежит на праве общей долевой собственности Игнатьюку С.В. и Базаеву А.В., в пределах участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 475 кв.м поставлен на кадастровый учёт 9 сентября 2021 г., принадлежит Михновичу В.З., на участке расположен объект с кадастровым номером [REDACTED].

Из представленных документов следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 500 кв.м поставлен на кадастровый учёт 9 сентября 2021 г., в результате его раздела были образованы новые земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], собственником которых является Резник А.Н.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] изначально был предоставлен собственникам зданий и сооружений в порядке, предусмотренном статьёй 39²⁰ Земельного кодекса

Российской Федерации, для цели эксплуатации принадлежащих им объектов недвижимости и является исходным по отношению к истребуемым участкам.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Если иное не установлено данной статьёй или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (пункт 1 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации).

По настоящему делу судебные инстанции, обязывая возвратить земельные участки, не учли, что на участках, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположены здания и сооружения, которые были возведены в установленном законом порядке, право собственности на них зарегистрировано в государственном реестре.

Следует признать ошибочным и вывод суда о том, что признание недействительным договора купли-продажи от 25 июня 2021 г. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], заключённого между Михновичем В.З. и администрацией, исключает возможность восстановления у покупателя права аренды, которое было прекращено в связи с заключением договора купли-продажи в отношении того же участка.

Согласно пункту 4 статьи 11⁸ Земельного кодекса Российской Федерации в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо в отношении изменённых земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования и (или) имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и изменённых земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов.

Таким образом, при наличии установленного права аренды на исходный земельный участок, такое право может сохраняться и в отношении образованных участков, используемых ответчиками.

В пункте 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что по смыслу статей 552 Гражданского

кодекса Российской Федерации, 35 Земельного кодекса Российской Федерации при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на неё переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

Как установлено судами, изначально земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] был предоставлен уполномоченным органом ООО «Кубаньзерносбыт-Экспорт», а затем ООО «АЛПК» в аренду как собственникам зданий и сооружений, расположенных на этом земельном участке.

В рамках дела № 2а-449/2019 признан незаконным отказ администрации в заключении договора аренды земельного участка в порядке статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации с Ельниковым Г.В., который являлся на тот момент собственником зданий и сооружений, расположенных на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

Поскольку Михнович В.З. приобрёл в собственность здания 2-х гаражей и склада ГСМ, а также подъездной путь с железнодорожным тупиком, расположенные на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], к нему как к собственнику названных выше объектов перешло и право аренды земельного участка, в связи с чем между Ельниковым Г.В. и Михновичем В.З. и было заключено соглашение от 7 июля 2020 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 22 июня 2020 г.

Названный договор аренды от 22 июня 2020 г. недействительным по какому-либо основанию не признавался.

Таким образом, при разрешении вопроса об истребовании спорных земельных участков, в том числе у собственников зданий и сооружений, судами не дано оценки существующему праву аренды, возникшему по договору аренды от 22 июня 2020 г. исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], который был предоставлен уполномоченным органом для эксплуатации зданий и сооружений.

Выводы судов относительно допущенных собственником зданий и сооружений нарушений по использованию земельного участка не в соответствии с установленным видом разрешённого использования подлежат оценке с учётом следующего.

Как следует из установленных судами обстоятельств и материалов, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] был сформирован и поставлен на кадастровый учёт 6 сентября 2007 г., после чего

предоставлен в аренду ООО «Кубаньзерносбыт-Экспорт» по договору аренды от 28 сентября 2007 г., участок имел вид разрешённого использования «под промышленными объектами», впоследствии постановлением администрации от 22 декабря 2011 г. № 2100 вид разрешённого использования изменён на «жилищное строительство».

В пункте 34 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 г., отмечено, что собственник объекта недвижимости вправе использовать свой объект и земельный участок, на котором он расположен, в соответствии с фактическим видом разрешённого использования, правомерно сложившимся до внесения изменений в градостроительный регламент. При кадастровом учёте и регистрации права собственности на указанный земельный участок в сведениях ЕГРН о виде разрешённого использования отражается фактический вид использования.

Необходимо учитывать, что и земельное, и градостроительное законодательство исходит из сохранения прав на использование объектов капитального строительства и земельных участков под ними по прежнему фактическому разрешённому использованию в случае, когда происходит изменение градостроительной документации, предусматривающей иное зонирование территории, и существующее фактическое использование объектов не опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

Земельные участки, виды разрешённого использования которых не соответствуют изменённому градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства не опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия (пункт 6 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешённого использования земельного участка, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 г.).

В этой связи необходимо учитывать, что собственник промышленных зданий и подъездного пути вправе использовать земельный участок в соответствии с фактическим видом разрешённого использования вне зависимости от изменения зонирования территории.

Таким образом, наличие установленных решением суда оснований для отказа Михновичу В.З., которому принадлежат здания (сооружения), в предоставлении в собственность исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в связи с тем, что разрешённое его использование не соответствует цели использования, указанной в заявлении о предоставлении, не может служить основанием для истребования

образованных в результате раздела участков при наличии права аренды, вопрос о котором судами разрешён не был.

Кроме того, удовлетворяя исковые требования о признании права отсутствующим, суды не учли, что такой иск является исключительным способом защиты и подлежит применению только если нарушенное право не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством (пункт 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 апреля 2019 г.).

Как разъяснено в пункте 52 постановления Пленума № 10/22, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путём предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решён вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

По настоящему делу оспаривание зарегистрированного права ответчиков на недвижимое имущество может осуществляться путём предъявления иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения либо применении последствий недействительности сделки, судебный акт по которому является основанием для внесения соответствующей записи в государственный реестр.

Также суды не исследовали вопрос на каком земельном участке находился объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] после разделения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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

определила:

решение Приморско-Ахтарского районного суда Краснодарского края от 20 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи