



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ24-91-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Красногорского городского прокурора в интересах муниципального образования «Городской округ Красногорск Московской области» и неопределённого круга лиц к администрации городского округа Красногорск Московской области, Коваленко Ольге Викторовне, Семёновой Елене Александровне о признании недействительной регистрации права собственности и внесении соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, признании недействительным договора купли-продажи земельного участка и применении последствий недействительности договора, истребовании земельного участка из чужого незаконного владения

по кассационной жалобе Коваленко Ольги Викторовны на решение Красногорского городского суда Московской области от 30 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 10 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Коваленко О.В. – Пономарёвой С.В. по доверенности от 28 февраля 2025 г. и представителя Семёновой Е.А. – Пономарёвой С.В. по доверенности от 3 марта 2025 г., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя администрации г.о. Красногорск Московской области Олефиренко Н.А. по доверенности от 1 ноября 2024 г. и прокурора Генеральной прокуратуры РФ Клевцовой Е.А., возражавших против удовлетворения жалобы,

установила:

Красногорский городской прокурор в интересах муниципального образования «Городской округ Красногорск Московской области» и неопределённого круга лиц обратился в суд с иском к администрации г.о. Красногорск Московской области, Коваленко О.В., Семёновой Е.А. о признании недействительной регистрации права собственности в отношении земельного участка и внесении соответствующей записи в ЕГРН, признании недействительным договора купли-продажи земельного участка и применении последствий его недействительности, истребовании земельного участка из чужого незаконного владения.

Решением Красногорского городского суда Московской области от 30 мая 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 10 января 2024 г., требования прокурора удовлетворены частично. Признаны недействительными регистрация права собственности Семёновой Е.А. на земельный участок и договор купли-продажи от 29 июня 2020 г., земельный участок истребован из незаконного владения Коваленко О.В. и возвращён в собственность Российской Федерации. На управление Росреестра возложена обязанность исключить из ЕГРН записи о праве собственности Семёновой Е.А. и Коваленко О.В. на земельный участок. В удовлетворении исковых требований к администрации г.о. Красногорск Московской области отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2024 г. данные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Коваленко О.В. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 4 февраля 2025 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 кассационной жалобы, объяснения относительно 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.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Коваленко О.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 1 500 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], категория «земли населённых пунктов», вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» на основании договора купли-продажи от 29 июня 2020 г., заключённого с Семёновой Е.А., у которой, в свою очередь, право в отношении указанного земельного участка возникло согласно постановлению главы администрации Ильинского сельского совета от 2 ноября 1992 г. № 84, в соответствии с которым выдано свидетельство о праве собственности на землю от 2 ноября 1992 г. № 113.

Границы этого же земельного участка установлены решением Красногорского городского суда Московской области от 21 декабря 2015 г., которым также исключены сведения о координатах дороги общего пользования, в части наложения на него.

Решением Красногорского городского суда Московской области от 16 января 2018 г. признано незаконным решение управления Росреестра по Московской области от 5 июля 2017 г. № МО-17\РКФ-259476 об отказе во внесении изменений сведений в ГКН с возложением на управление обязанности внести в ГКН сведения о границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в соответствии с заключением ООО «Селен» от 15 июля 2015 г., исключить из ГКН сведения о координатах дороги с кадастровым номером [REDACTED] в части наложения на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

На основании акта об изменении документированной информации государственного лесного реестра от 22 апреля 2020 г. № 6/2/07-09/09/2020 ГУ земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] исключён из земель Государственного лесного хозяйства.

Согласно сведениям Государственной информационной системы обеспечения Градостроительной деятельности Московской области земельный участок поставлен на учёт на основании свидетельства о праве собственности от 2 ноября 1992 г. № 113. В имеющихся на хранении в архивном отделе администрации свидетельствах о праве собственности на землю, выданных гражданам Ильинской сельской администрацией Красногорского района Московской области

в 1992-1993 г., свидетельство на право собственности от 2 ноября 1992 г. № 113 не числится.

Вместе с тем имеется постановление главы администрации Ильинского сельского совета народных депутатов Красногорского района Московской области от 9 апреля 1993 г. № 693 о предоставлении Саврасовой С.Г. в собственность земельного участка в [REDACTED] и свидетельство о праве собственности на землю от 14 апреля 1993 г. № 695 на вышеуказанный земельный участок.

Кроме того, согласно сообщениям архивного отдела администрации г.о. Красногорск Московской области в имеющихся на хранении документах Ильинской территориальной сельской администрации Красногорского района Московской области документы (постановление главы администрации, свидетельство на право собственности на землю) в отношении предоставления Семеновой Е.А. земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED] за период 1992-2006 г. не обнаружены.

Постановления главы Ильинской сельской администрации Красногорского района Московской области за 1992 г. по описи № 1 на хранение в архивный отдел не поступали, в архивных делах со свидетельствами о праве собственности на землю (опись № 5), выданными Ильинской сельской администрацией, к свидетельствам приложены постановления о предоставлении в собственность гражданам земельных участков, за период с октября по декабрь 1992 г. с № 322 по № 535, среди которых указанных документов не имеется.

Постановлением администрации городского округа Красногорск Московской области от 18 июня 2021 г. № 1298/6 объекту капитального строительства: индивидуальному жилому дому, строящемуся на земельном участке общей площадью 1500±27 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED], присвоен адрес: [REDACTED]

[REDACTED], а также присвоен земельному участку общей площадью 1500±27 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED] адрес: [REDACTED]

Постановлением следователя СУ УМВД России по г.о. Красногорск Московской области от 4 февраля 2021 г. возбуждено уголовное дело в отношении неустановленных лиц по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, по факту мошеннических действий при получении прав на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] путём предоставления в регистрационные органы Росреестра подложных сведений о праве собственности.

Согласно заключению ФГБУ «Рослесинфорг» от 26 апреля 2022 г. № 1 границы земельного участка по адресу: [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED] пересекают границы лесного участка по адресу: [REDACTED],

_____ : участковое лесничество, квартал 58, выделы 17, 25, площадь пересечения составляет 1 500 кв. м.

Определением Красногорского городского суда Московской области от 12 мая 2022 г. по делу назначена комплексная судебная почерковедческая и технико-криминалистическая экспертиза.

В соответствии с заключением эксперта от 27 февраля 2023 г. № 6485/07-2-22 оттиск печати «Администрация Ильинского сельсовета Красногорского района Московской области» имеющийся в свидетельстве о праве собственности на землю № 113, датированным 2 ноября 1992 г., не соответствует свободным оттискам-образцам печати «Администрация Ильинского сельсовета Красногорского района Московской области» имеющимся в свидетельствах о праве собственности на землю № 343, датированным 2 октября 1992 г., № 445, датированным 6 ноября 1992 г., № 449, датированным 2 декабря 1992 г., и они нанесены разными печатями «Администрация Ильинского сельсовета Красногорского района Московской области». Также установлено, что бланк свидетельства о праве собственности на землю № 113, датированным 2 ноября 1992 г., не соответствует бланкам свидетельств о праве собственности на землю № 343, датированным 2 октября 1992 г., № 445, датированным 6 ноября 1992 г., № 449, датированным 2 декабря 1992 г., представленным в качестве образцов по использованным материалам, наборам и печатным формам.

Согласно заключения эксперта от 6 апреля 2023 г. № 6486/06-2-22 ответить на вопрос, выполнены ли подписи от имени Анурина Н.П., расположенные в свидетельстве от 2 ноября 1992 г. № 113 на строке под словами «Глава администрации Ильинского сельского Совета» и в постановлении от 2 ноября 1992 г. № 84 справа от слов «Глава администрации», самим Ануриным Н.П. или другим лицом не представилось возможным по причинам малого объёма сравнительного материала и большой степени вариативности подписного почерка Анурина Н.П.

Предъявляя иск, прокурор обосновывал требования тем, что Коваленко О.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером _____, общей площадью 1 500 кв. м, расположенного по адресу: _____, на основании договора купли-продажи от 29 июня 2020 г., заключённого с Семёновой Е.А., право собственности которой в отношении данного земельного участка возникло на основании постановления главы администрации Ильинского сельского совета от 2 ноября 1992 г. № 84, однако, в результате проведённой прокуратурой проверки установлено, что сведения об издании указанного постановления и выдачи свидетельства о праве собственности на землю на его основании отсутствуют, указанный земельный участок образован с нарушением действующего земельного законодательства, в связи с чем не мог являться объектом сделок, выбыл из владения МО «Городской округ Красногорск Московской области» помимо воли.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования, исследовав и оценив представленные доказательства в соответствии с требованиями статьи 67

Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе заключение комплексной судебной почерковедческой и технико-криминалистической экспертизы, руководствуясь статьями 167, 196, 200, 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что право собственности Семёновой Е.А. на земельный участок зарегистрировано с нарушением норм законодательства на основании подложного документа и не могло быть приобретено Коваленко О.В. по возмездной сделке, так как земельный участок образован с нарушением земельного законодательства, в связи с чем не мог являться объектом сделок и выбыл из владения органа местного самоуправления помимо воли.

Разрешая заявленное ответчиками Семёновой Е.А. и Коваленко О.В. ходатайство о пропуске срока исковой давности, суд исходил из того, что истцу обстоятельства, послужившие основанием для заявленных требований стали известны при проведении проверки и в результате возбуждения уголовного дела.

С выводами 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.

Согласно статье 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» отмечено, что поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

В пункте 32 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) разъяснено, что, 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. 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 удовлетворен.

Вопрос о признании зарегистрированного за гражданином или отраженного в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права на земельный участок, предоставленный для личных нужд, отсутствующим должен рассматриваться непременно на основании статьи 302 указанного кодекса. Однако присущие виндикационному иску гарантии участникам гражданских правоотношений, такие как необходимость принятия во внимание добросовестности приобретателя, а также применение сроков исковой давности, должны быть интегрированы в механизм разрешения споров по такого рода искам, по крайней мере между гражданином и публично-правовым образованием (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П).

Прокурором заявлено требование о применении последствий недействительности договора купли-продажи от 26 июня 2020 г., заключенного между Семёновой Е.А. и Коваленко О.В., а также истребовании из чужого незаконного владения земельного участка.

Судебные инстанции исходили из того, что поскольку постановление от 2 ноября 1992 г. № 84 не принималось администрацией Ильинского сельского совета, свидетельство о праве собственности от 2 ноября 1992 г. № 113 не выдавалось, Семёнова Е.А. не может признаваться собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]

Отсутствие права на распоряжение спорным участком может являться основанием для признания договора купли-продажи от 29 июня 2020 г. недействительным и применении последствий недействительности ничтожной сделки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем 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 путем помимо их воли.

Принимая во внимание, что право собственности Семёновой Е.А. на земельный участок зарегистрировано на основании подложных документов и не могло перейти к Коваленко О.В. по возмездной сделке, спорный участок не мог являться объектом продажи и выбыл из владения помимо воли муниципального образования.

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

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

По общим правилам, исковой давностью признаётся срок для защиты прав по иску лица, право которого нарушено.

Как отметил Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 28 января 2025 г. № 3-П «По делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Н.И. Гришиной, Н.З. Гулордавы и других» исковая давность имеет целью упорядочить гражданский оборот, создать определенность и устойчивость правовых связей, дисциплинировать их участников, способствовать соблюдению договоров, обеспечить своевременную защиту прав и интересов субъектов гражданских правоотношений, поскольку отсутствие разумных временных ограничений для принудительной защиты нарушенных прав приводило бы к ущемлению прав и интересов ответчиков и третьих лиц, которые не всегда могли бы заранее учесть необходимость собирания и сохранения значимых для рассмотрения дела сведений и фактов. Применение судом по заявлению стороны в споре исковой давности защищает участников гражданского оборота от необоснованных притязаний и побуждает их своевременно заботиться об осуществлении и защите своих прав.

Как разъяснено в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (далее – постановление Пленума № 43), 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.

Применительно к положениям статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации срок давности по иску об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения начинает течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о том, что недвижимое имущество выбыло из его владения и его право на недвижимое имущество нарушено.

Вместе с тем положения пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливают сроки исковой давности по недействительным сделкам.

В пункте 101 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» указано, что для требований сторон ничтожной сделки о применении последствий ее недействительности и о признании такой сделки недействительной установлен трехлетний срок исковой давности, который исчисляется со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, то есть одна из сторон приступила к фактическому исполнению сделки, а другая – к принятию такого исполнения (пункт 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Течение срока исковой давности по названным требованиям, предъявленным лицом, не являющимся стороной сделки, начинается со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала ее исполнения.

По смыслу пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации если ничтожная сделка не исполнялась, срок исковой давности по требованию о признании ее недействительной не течет.

Если сделка признана недействительной в части, то срок исковой давности исчисляется с момента начала исполнения этой части.

В дополнениях и возражениях на исковое заявление от 23 марта 2022 г. Коваленко О.В. заявила о пропуске срока исковой давности.

В нарушение указанных норм и разъяснений, судебные инстанции не применили срок исковой давности к требованиям о признании договора недействительным и истребовали имущество из чужого незаконного владения.

При определении начала срока исковой давности необходимо учитывать, что при разрешении требований Семёновой Е.А. об установлении границ земельного участка (дело 2-5410/2015) администрация сельского поселения являлась участником спора.

Кроме того, по делу № 2а-389/2018 также было оспорено решение Управления Росреестра по Московской области об отказе во внесении изменений в сведения ГКН о границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]

Судебные инстанции не учли, что исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьёй 208 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

В абзаце 2 пункта 7 постановления Пленума № 43 указано, что положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208, не применяются к искам, не являющимся негаторными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Иск о признании права отсутствующим является исключительным способом защиты и подлежит применению, только если нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

В пункте 35 постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В нарушение указанных положений судебные инстанции удовлетворили требования о применении последствий недействительности договора купли-продажи и истребовали земельный участок из незаконного владения Коваленко О.В. в собственность Российской Федерации.

В случае, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о возврате имущества во владение его собственника, либо о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП (абзац 2 пункта 52 указанного постановления Пленума № 10/22).

Согласно пункту 2 статьи 9 Земельного кодекса Российской Федерации Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным кодексом и федеральными законами (пункт 2 статьи 16 названного кодекса).

Вместе с тем в статье 3¹ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определены критерии разграничения государственной собственности.

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, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Принимая во внимание, что прокуратурой не были предоставлены доказательства отнесения спорного участка к федеральной собственности и судами эти обстоятельства не исследовались, оснований для передачи участка в собственность Российской Федерации не имелось.

Суд не дал оценки и не установил орган, уполномоченный выступать от имени публично-правового образования.

Таким образом, истребование участка в собственность Российской Федерации без привлечения уполномоченного органа в качестве лица, участвующего в деле, и установления всех юридически значимых обстоятельств, нельзя признать правильным.

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 Красногорского городского суда Московской области от 30 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 10 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи