



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-338-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Белявцевой Инны Евгеньевны к Финаровской Нине Николаевне, Клинченкову Владимиру Николаевичу, Войченко Сергею Валерьевичу о признании сделок недействительными и применении последствий их недействительности

по кассационной жалобе Финаровской Нины Николаевны на решение Северского районного суда Краснодарского края от 2 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Финаровской Н.Н. – Константинова М.Л. по доверенности от 10 ноября 2021 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы, и представителя Белявцевой И.Е. – Барвинко Р.В. по доверенности от 3 апреля 2025 г., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

установила:

Белявцева И.Е. обратилась в суд с иском к Финаровской Н.Н., Клиненкову В.Н., Войченко С.В. о признании сделок недействительными и применении последствий их недействительности.

Решением Северского районного суда Краснодарского края от 2 августа 2023 г. исковые требования удовлетворены. Признаны недействительными договор купли-продажи нежилых помещений от 26 октября 2010 г., заключённый между Войченко С.В. и Клиненковым В.Н. и договор купли-продажи нежилых помещений от 15 февраля 2011 г., заключённый между Клиненковым В.Н. и Финаровской Н.Н., применены последствия недействительности сделок в виде исключения из ЕГРН записей о государственной регистрации прав Финаровской Н.Н. в отношении недвижимого имущества: здания прачечной с пристройкой площадью 54,1 кв. м, здания сарая с пристройками и навесами площадью 81,6 кв. м. Также указано, что решение является основанием для проведения регистрационных действий Росреестром.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 г. судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменений.

В кассационной жалобе Финаровская Н.Н. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 18 сентября 2024 г. Финаровской Н.Н. восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 28 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, по акту приёма-передачи от 27 ноября 1987 г., на основании решения Северского райисполкома, Афипской больницы в лице Главного врача на баланс производственного объединения Краснодарнефтеоргсинтез переданы следующие объекты здания старого больничного комплекса, расположенные в [REDACTED]: здание детского отделения, здание зубного кабинета, здание кухни-склада, здание прачечной, здание больницы, здание родильного отделения, навес, туалет, мощение двора, колодец сетевой канализации, ограда, водопровод.

На основании решения Исполнительного комитета Северского районного Совета народных депутатов Краснодарского края № 326-18 от 29 июня 1989 г. произведён обмен земельными участками между Северской центральной районной больницей и производственным объединением «Краснодарнефтеоргсинтез», в результате чего земельный участок площадью 3 га и постройки переданы производственному объединению «Краснодарнефтеоргсинтез» для размещения профилактория и строительства общежития.

23 ноября 1994 г. на совместном заседании профкома и администрации АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» (выписка из протокола № 73), в связи с большой потребностью в жилье, было принято решение о переименовании здания больницы оздоровительного комплекса АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» в общежитие АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» на территории оздоровительного комплекса по адресу: [REDACTED] и распределении комнат общежития согласно поданным заявлениям.

Приказом АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» от 11 января 1995 г. № 16/1 здание больницы на территории оздоровительного комплекса по адресу: [REDACTED] переименовано в общежитие, и в здании больницы выделены комнаты для проживания рабочих согласно протоколу № 74 от 11 января 1995 г. расширенного заседания профкома.

Согласно выписке из протокола № 74 от 11 января 1995 г. расширенного заседания профкома, в здании общежития было выделено 12 комнат (комнаты № 2–№ 13) для проживания работников оздоровительного комплекса и членов их семей в общем количестве 37 человек.

Из представленных технических и кадастровых паспортов объектов, в состав профилактория по адресу: [REDACTED] входят следующие объекты: здание больницы (литер А, под/А, а) общей площадью 449,9 кв. м; здание детского отделения (литер Б,б,б1) общей площадью 144,8 кв. м; здание кухни (литер В,в) общей площадью 44,1 кв. м; навес (литер Г) общей площадью 5,0 кв. м; навес (литер Г2) общей площадью 9,8 кв. м; уборная (литер Г1) общей площадью 1,4 кв. м; ограждение, в том числе заборы и ворота (литер I, II, III, IV) общей площадью 1 730 кв. м, протяженностью 732 м; канализационные колодцы (литер VI, VII, VIII) общей площадью 2,4 кв. м;

водопровод (литер X); мощение (литер X, XI) общей площадью 624,3 кв. м; электроопоры (литер XI, XIII, X).

На основании договора купли-продажи здания от 19 декабря 1995 г., зарегистрированного Ильским межпоселковым Бюро технической инвентаризации Северского района Краснодарского края в реестре за № 1870 от 26 декабря 1995 г., заключённого между АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» и Войченко С.В. (покупатель), последний приобрёл в собственность здание прачечной с пристройкой общей площадью 54,07 кв. м, находящееся по адресу [REDACTED] литер И,и1, здание сарая с пристройками и навесами общей площадью 81,53 кв. м., находящееся по адресу [REDACTED], литер Д,д,д1,д2, навесы общей площадью 65,47 кв. м, находящиеся по адресу [REDACTED] Литер М, м, расположенные на территории профилактория на земельном участке площадью 6 200 кв. м.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] принадлежал Войченко С.В. на праве постоянного (бессрочного) пользования на основании государственного акта № 455, выданного АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» на основании постановления главы администрации Северского района Краснодарского края от 22 января 1993 г.

Впоследствии на основании договора купли-продажи от 26 октября 2010 г. указанные объекты приобретены в собственность Клиненковым В.Н.

Вступившим в законную силу решением Северского районного суда Краснодарского края от 14 декабря 2010 г. по делу № 2-1772/2010 право собственности на указанные строения признаны за Клиненковым В.Н., также за ним признано и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 6 200 кв. м в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] согласно государственного акта № 455, выданного на основании Постановления главы администрации Северского района Краснодарского края от 22 января 1993 г.

На основании договора купли-продажи от 15 февраля 2011 г., заключённого между Клиненковым В.Н. и Финаровской Н.Н. (покупатель), право собственности на здание прачечной с пристройкой и сарай с пристройками и навесом приобретено покупателем и зарегистрировано за ним в реестре 2 марта 2011 г.

В соответствии с выписками из реестра федерального имущества от 8 августа 2016 г., и ЕГРН на оздоровительный комплекс (профилакторий) зарегистрировано право собственности Российской Федерации.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного Суда Краснодарского края от 20 октября 2017 г. по делу А32-11789/2016 суд обязал Федеральное агентство по управлению государственным имуществом передать в муниципальную собственность Афипского городского поселения Северского района следующие объекты, расположенные по адресу: [REDACTED]: здание детского отделения (литер Б,б,б1) общей площадью 144,8 кв. м; здание кухни (литер В,в) общей площадью 44,1 кв. м; уборная (литер Г1) общей площадью 1,4 кв. м;

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 акционерное общество, созданное в результате преобразования государственного (муниципального) предприятия в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц становится как правопреемник собственником имущества, включённого в план приватизации или передаточный акт.

На основании статьи 37 Земельного кодекса РСФСР (1991 г.), действующего в спорный период, при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками. При этом выдается новый документ, удостоверяющий право на землю.

При разрешении спора по делу № 2-1772/2010 было установлено, что АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» передало в собственность Войченко С.В. по договорам купли-продажи от 19 декабря 1995 г., зарегистрированного органом БТИ запись от 26 декабря 1995 г. № 1870, здание прачечной с пристройками общей площадью 54,07 кв. м, литер И, и1 и здание сарая с пристройками литер Д,д,д1,д2, а также право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], возникшее у общества на основании постановления главы администрации Северского района от 22 января 1993 г. и государственного акта № 455.

Таким образом, судебные инстанции, признавая недействительным договор купли-продажи от 26 октября 2010 г., не обеспечили надлежащую правовую оценку законности возникновения у Войченко С.В. права собственности на спорные строения и наличие ограниченного вещного права на земельный участок с кадастровым номером 23:26:0203042:29.

Не могут быть признаны правомерными и выводы суда о том, что права на земельные участки не могут быть приобретены Войченко С.В., поскольку с 19 декабря 2008 г. по 15 января 2019 г. собственником спорных объектов являлась Российская Федерация.

В абзаце третьем пункта 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (пункт 2 статьи 268, пункт 1 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации), может оформить своё право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в

собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 4 постановления Пленума № 10/22 по смыслу частей 2, 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или частей 2, 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество. В то же время при рассмотрении названного иска суд учитывает обстоятельства ранее рассмотренного дела о праве на спорное имущество, независимо от того, установлены ли они судебным актом суда общей юрисдикции или арбитражного суда. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, он должен указать соответствующие мотивы.

Поскольку вступившим в законную силу решением по делу № 2-1772/2010 право собственности на спорные строения и право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок признано за Клинченковым В.Н. и установлено, что такое право перешло от АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» к Войченко С.В., при рассмотрении спора с участием иных лиц суд должен был учитывать данные обстоятельства и указать соответствующие мотивы при несогласии с выводами, содержащими в судебном акте по ранее рассмотренному делу.

В нарушение действующих норм процессуального законодательства, судебные инстанции не обеспечили оценку и не установили иных обстоятельств относительно возникновения, либо отсутствия у АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез», а впоследствии у Войченко С.В. и Клинченкова В.Н. права собственности на здания, а также права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, в границах которого находились спорные строения

Таким образом, в случае, если АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» являлся надлежащим собственником спорных строений и в установленном порядке реализовало их Войченко С.В. по договору от 19 декабря 1995 г., то в порядке приватизации имущества оздоровительного комплекса в 2021 г. могли быть реализованы иные объекты, принадлежащие муниципальному образованию Афипского городского поселения Северского района.

В случае приобретения Белявцевой И.Е. имущества в порядке приватизации при наличии на том же земельном участке объектов, принадлежащих иным лицам, такой участок мог быть приобретен в общую долевую собственность или аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Статьей 45 Земельного кодекса Российской Федерации установлены основания для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования: при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей

53 данного кодекса и по иным основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством.

Разрешая спор, судебные инстанции исходили из заключения судебной экспертизы, проведенной в рамках дела А32-11789/2016 по вопросам фактического существования и технического состояния объектов, входящих в состав профилактория по адресу: [REDACTED] и установили отсутствие здания прачечной с пристройками и здания сарая, приобретённых Войченко С.В. у АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» (имеющих износ 90% по состоянию на 1995 г.).

В соответствии со статьёй 39 Земельного кодекса Российской Федерации (действующей в спорный период) при разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трёх лет. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьёй 29 настоящего Кодекса, вправе продлить этот срок.

Пунктом 4 статьи 287³ Гражданского кодекса Российской Федерации, введённым в действие с 1 сентября 2022 г., предусмотрено, что случайная гибель здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, не влечёт прекращения указанного в пунктах 1 и 2 настоящей статьи права собственника этих здания или сооружения на земельный участок, если иное не предусмотрено законом или договором. Собственник погибших здания или сооружения имеет право на их восстановление в определяемом законом порядке.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2012 г. № 513-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Савченко Натальи Егоровны на нарушение её конституционных прав пунктом 1 статьи 39 и пунктом 3 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации» указано, что пункт 1 статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает сохранение прав землепользователей и землевладельцев в случае разрушения здания, строения, сооружения в пределах разумного срока и направлен на защиту их интересов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации решение о прекращении прав на земельные участки в случаях, предусмотренных пунктом 2 данной статьи (т.е. при принудительном прекращении права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного (наследуемого) владения), принимается судом в соответствии со статьёй 54 данного Кодекса, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Судебные инстанции, признавая недействительными сделки по приобретению здания прачечной и сарая, не установили правовых оснований для запрета продажи

объектов, в том числе имеющих значительный износ и возникновения у приобретателей прав на земельный участок.

Кроме того, в период действия пункта 1 статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации (до 1 марта 2015 г.), для цели признания ответчиков землепользователями не установлен и момент полного разрушения спорных зданий и истечения установленного законом срока для начала восстановления объектов.

В этой связи, юридически значимым для разрешения спора являлись обстоятельства законности приобретения спорных зданий Войченко С.В. в 1995 г. у АООТ «Краснодарнефтеоргсинтез» и, как следствие, возникновения у покупателей прав на земельный участок, а также правовые основания для прекращения ограниченного вещного права на земельный участок для цели заключения оспариваемых сделок.

Судебные инстанции не учли, что прекращение права собственности на объекты недвижимости в результате гибели при наличии возникшего права на использование земельных участков, не может служить безусловным основанием для признания сделки недействительной.

Одним из оснований прекращения права собственности, в том числе на недвижимость, в силу пункта 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации является гибель или уничтожение этого имущества.

В случае утраты недвижимостью свойств объекта гражданских прав, исключаящих возможность его использования в соответствии с первоначальным назначением, запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена в реестре по причине её недостоверности.

Противоречия между правами на недвижимость и сведениями о них, содержащимися в реестре, в случае гибели или уничтожения такого объекта могут быть устранены как самим правообладателем, так и судом по иску лица, чьи права и законные интересы нарушаются сохранением записи о правах собственности на это недвижимое имущество при условии иных законных способов защиты своих прав.

В соответствии с пунктом 78 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо (абзац первый пункта 3 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исходя из системного толкования пункта 1 статьи 1, пункта 3 статьи 166 и пункта 2 статьи 168 ГК РФ иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий ее недействительности может также быть удовлетворен, если гражданским законодательством не установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки.

В абзаце втором пункта 52 постановления Пленума № 10/22 отмечено, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путём предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРН. В частности, если в резолютивной части судебного акта, решен вопрос, в том числе о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такое решение является основанием внесения записи в ЕГРН.

Таким образом, судебные инстанции, применяя последствия недействительности сделок в виде исключения записи о государственной регистрации прав, не учли, что такое требование по своему характеру, имеет целевую направленность и условия, в связи с чем должно рассматриваться аналогично способу защиты, указанного в пункте 52 постановления Пленума № 10/22, при этом иная формулировка требований с указанным способом защиты не влияет на материально-правовые цели Белявцевой И.Е.

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 Северского районного суда Краснодарского края от 2 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи