



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 14-КГ25-2-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 июня 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.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области к Самойленко Даниилу Александровичу, Самойленко Ирине Александровне, Топчиевой (Самойленко) Виктории Викторовне об истребовании защитного сооружения гражданской обороны из чужого незаконного владения

по кассационной жалобе Топчиевой Виктории Викторовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 23 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 2 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Топчиевой В.В. Прозоровского К.Л., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области обратилось в суд с иском к Самойленко Д.А., Самойленко И.А., Топчиевой (Самойленко) В.В. об истребовании имущества из чужого незаконного владения, в обоснование которого указало, что объект (часть нежилого помещения), принадлежащий ответчикам на праве собственности, площадью 345,5 кв.м, расположенный по

адресу: [REDACTED], представляет собой защитное сооружение гражданской обороны и является федеральной собственностью.

Ответчики с иском не согласились, просили применить исковую давность.

Решением Калачеевского районного суда Воронежской области от 2 февраля 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 23 апреля 2024 г. решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 2 октября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 12 мая 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> 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 судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что в соответствии с распоряжением Калачеевской районной администрации Воронежской области от 16 мая 2005 г. № 140 «О разрешении продажи здания, расположенного по адресу: [REDACTED] между муниципальным предприятием Калачеевского района Воронежской области «Комбинат общественного питания» и ООО «Инвест Ойл» 16 мая 2005 г. заключён договор купли-продажи муниципального имущества – здания ресторана, площадью 1 009,6 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED] и имущества, находящегося в здании, согласно приложению.

21 июля 2005 г. сторонами подписан акт приёма-передачи вышеуказанного объекта недвижимого имущества.

Право собственности ООО «Инвест Ойл» в отношении вышеуказанного объекта недвижимого имущества зарегистрировано в установленном законом порядке 30 сентября 2005 г.

После соответствующей реконструкции здания ресторана под магазин и ресторан с надстройкой второго этажа над частью здания, 24 января 2006 г. между ООО «Инвест Ойл» (продавец) и ОАО «Магнит» (покупатель) заключён договор купли-продажи нежилых помещений №№ 1–4, 8–12, литера А, общей площадью 303,2 кв.м, находящихся на первом этаже двухэтажного нежилого здания магазина и ресторана (литера А., А1, п/А, а), расположенного по адресу: [REDACTED].

В этот же день между продавцом и покупателем подписан акт приёма-передачи объектов недвижимого имущества.

Судом также установлено, что 29 мая 2006 г. между Самойленко А.Г. и ООО «Инвест Ойл» заключено соглашение об отступном, согласно которому стороны договорились о прекращении обязательства ООО «Инвест Ойл» перед Самойленко А.Г. по договорам беспроцентного займа от 5 мая 2005 г. и 7 июня 2005 г. на сумму 2 000 100 руб. и 15 000 000 руб. Взамен указанного обязательства Самойленко А.Г. в виде отступного принял в собственность часть здания литера п/А, А, А1, А2 общей площадью 778,9 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED].

16 февраля 2009 г. зарегистрировано право собственности на помещение площадью 778,9 кв.м с кадастровым номером № [REDACTED] (в состав которого входит спорный объект недвижимого имущества), расположенное по указанному выше адресу, за Самойленко Д.А. (3/20 доли в праве), Самойленко И.А. (3/20 доли в праве), Топчиевой (Самойленко) В.В. (7/10 доли в праве) в порядке наследования за умершим Самойленко А.Г.

Согласно имеющимся в материалах дела документам, 25 мая 2008 г. в отношении спорного объекта недвижимого имущества, находящегося в подвале здания, расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], начальником отдела ГО ЧС и МП Калачеевского муниципального района Воронежской области изготовлен паспорт убежища (противорадиационного укрытия) № [REDACTED], согласно которому убежище имеет следующие технические характеристики: дата приёмки в эксплуатацию 1984 год, вместимость – 182 человека; общая площадь – 345,5 кв.м; общий объём – 967,4 куб.м; расположение убежища: встроенное в здание двух этажей; количество входов – один; количество дверей и ставней – одни; убежища – П-5.

Из комиссионного акта инвентаризации, оценки содержания и использования защитного сооружения от 1 октября 2018 г. следует, что в ходе проверки наличия и оценки готовности к использованию по назначению защитного сооружения, расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], комиссией установлено, что защитное сооружение принято в эксплуатацию в 1984 году и находится на балансе Российской Федерации, при этом системы водоснабжения, канализации и вентиляции отсутствуют. Данное помещение находится в неудовлетворительном состоянии и не соответствует предъявляемым требованиям.

Согласно выписке № 212/7 из Реестра Федерального имущества об объекте учёта федерального имущества, сформированной по состоянию на 3 июля 2023 г., на учёте федерального имущества имеется нежилое (подвальное)

помещение – защитное сооружение гражданской обороны, площадью 345,5 кв.м, расположенное по адресу: [REDACTED], при этом в качестве документа-основания возникновения права собственности Российской Федерации, в данном Реестре указано Постановление Верховного Совета Российской Федерации № 3020-1 от 27 декабря 1991 г.

Отказывая в удовлетворении исковых требований суд первой инстанции исходил из отсутствия доказательств, подтверждающих, что истребуемое в интересах Российской Федерации помещение является защитным сооружением гражданской обороны.

Судом первой инстанции также указано на то, что срок исковой давности не пропущен поскольку в случаях, когда нарушение права истца путём внесения недостоверной записи в ЕГРН не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

С выводами суда первой инстанции об отказе в применении исковой давности согласился суд апелляционной инстанции.

Вместе с тем, суд апелляционной инстанции указал, что в 2008 году в реестр федерального имущества защитного сооружения гражданской обороны внесено помещение площадью 345,5 кв.м, расположенное в подвальном этаже нежилого здания, построенного в 1984 году по адресу: [REDACTED], из реестра защитных сооружений гражданской обороны указанный объект не исключался, а нахождение защитного сооружения в ненадлежащем состоянии не может свидетельствовать об утрате или отсутствии спорного объекта, при этом в силу прямого законодательного запрета спорный объект недвижимости, являющийся федеральной собственностью, не мог быть передан в собственность частным лицам и считаться отчуждённым из государственной собственности, в связи с чем пришёл к выводу об отмене решения суда первой инстанции и отказе в удовлетворении исковых требований.

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений статей 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пунктах 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 требованиям постановленные судебные акты не отвечают.

В силу части 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом.

В соответствии со статьёй 212 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников подлежат судебной защите равным образом.

Поскольку в силу статьи 55 Конституции Российской Федерации и пункта 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона, иные нормативные акты, ограничивающие права собственника, применению не подлежат.

Согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии со статьёй 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и иное вновь созданное недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (статья 153 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 1 Федерального закона от 12 февраля 1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне» требованиями в области гражданской обороны являются специальные условия (правила) эксплуатации технических систем управления гражданской обороны и объектов гражданской обороны, использования и содержания систем оповещения, средств индивидуальной защиты, другой специальной техники и имущества гражданской обороны, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 ноября 1999 г. № 1309 утверждён Порядок создания убежищ и иных объектов гражданской обороны.

МЧС России в силу пункта 14 Порядка создания убежищ принимает в пределах своей компетенции нормативные правовые акты по созданию объектов гражданской обороны и поддержанию их в состоянии постоянной готовности к использованию; организует учёт существующих и создаваемых объектов гражданской обороны; осуществляет методическое руководство и контроль за созданием объектов гражданской обороны и поддержанием их в состоянии постоянной готовности к использованию.

В соответствии со статьями 130, 131, 141<sup>3</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации здания и сооружения относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые подлежит регистрации.

В силу статьи 8<sup>1</sup> названного кодекса государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзац второй пункта 1).

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2).

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что статья 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации содержит основополагающие правила государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению независимо от того, что является объектом регистрации (права на недвижимое имущество, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и др.). Данная норма распространяется на регистрацию в различных реестрах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Едином государственном реестре юридических лиц и т.д.

Собственник имущества по общему правилу несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации), что предполагает и регистрацию им своего права, законодательное закрепление необходимости которой, как указывал Конституционный Суд Российской Федерации, является, признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечивается защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития (постановления от 26 мая 2011 г. № 10-П, от 24 марта 2015 г. № 5-П и др.). Бездействие же публично-правового образования как участника гражданского оборота, не оформившего в разумный срок право собственности, в определённой степени создаёт предпосылки к его утрате.

Указанные выше нормы права судом апелляционной инстанции не учтены.

Признавая указанный объект гражданской обороны федеральной собственностью, суд руководствовался постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность», согласно которому объекты гражданской обороны при разграничении государственной собственности были переданы в федеральную собственность, приватизация данных объектов была возможна только по решению Правительства Российской Федерации.

Федерации, в отсутствие такого решения, как пришел к выводу суд, здание гражданской обороны не выбывало из собственности Российской Федерации.

Вместе с тем, установив, что в соответствии с распоряжением Калачеевской районной администрации Воронежской области муниципальное предприятие Калачеевского района Воронежской области «Комбинат общественного питания», заключив упомянутый договор купли-продажи, передал укрытие в частную собственность, не дал оценке данному обстоятельству, как и тому, что в дальнейшем, спорное имущество выступало объектом гражданских правоотношений, переход права на который проходил государственную регистрацию в ЕГРН.

При этом выводов о том, что Российской Федерацией осуществлялись права собственника в отношении данного объекта обжалуемые судебные акты не содержат.

Более того, с учётом вышеприведённых норм права, государством признавался факт нахождения спорного объекта в частной собственности путём регистрации права собственности на данный объект за конкретными лицами.

При таких установленных по делу обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции о том, что спорное имущество не выбывало из государственной собственности, нельзя признать обоснованным.

Рассматривая спор с позиции государства как владеющего собственника, суд не учёл, что негативный иск о защите права собственности на вещь может быть заявлен, когда вещь не выбыла из фактического владения титульного владельца. Соответственно, для удовлетворения такого иска следовало определить отсутствие у ответчика как права собственности, так и фактического владения спорным объектом.

Виндикационный иск представляет собой истребование имущества собственника из чужого незаконного владения. Данное требование может быть заявлено не владеющим вещью собственником к владеющему вещью несобственнику. Целью такого требования является потенциальный возврат имущества собственника в его владение.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции не имелось оснований считать, что заявленные требования следует рассматривать с учётом положений статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации как требования владельца, на которые исковая давность не распространяется. В данной ситуации вопрос о признании права федеральной собственности на укрытие подлежал разрешению судом по правилам виндикационного иска, к которому нормы об исковой давности применяются.

По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации при обращении в суд органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций или граждан с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц в случаях, когда такое право им предоставлено законом (часть 1 статьи 45 и часть 1 статьи 46 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 52 и части 1 и 2 статьи 53, статьи 53<sup>1</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), начало течения срока исковой давности определяется исходя из

того, когда о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права, узнало или должно было узнать лицо, в интересах которого подано такое заявление.

Приведённые нормы закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации не учтены.

Как установлено судом, 16 мая 2005 г. между муниципальным предприятием Калачеевского района Воронежской области «Комбинат общественного питания» и ООО «Инвест Ойл» заключён договор купли-продажи муниципального имущества – здания ресторана, площадью 1 009,6 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED].

29 мая 2006 г. часть здания перешла к Самойленко А.Г., а 16 февраля 2009 г. к ответчикам, за которыми зарегистрировано право собственности.

Таким образом, суду апелляционной инстанции надлежало дать оценку тому, когда Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области должно было узнать об обстоятельствах, с которыми связывает нарушение своего права.

Кассационным судом общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения устранены не были.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 23 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 2 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи