



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 38-КГ25-1-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области к Седачеву Александру Игоревичу об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, снятии земельного участка с кадастрового учёта и освобождении земельного участка, по встречному иску Седачева Александра Игоревича к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании добросовестным приобретателем

по кассационной жалобе Седачева Александра Игоревича на решение Ленинского районного суда Тульской области от 10 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 3 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав ответчика Седачева А.И. и его представителя Сташкова А.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя истца Сударева А.И., возражавшего против удовлетворения жалобы и просившего оставить без изменения судебные постановления,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области (далее – МИЗО Тульской области) обратилось в суд с иском к Седачеву А.И. об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, снятии земельного участка с кадастрового учёта и его освобождении.

Седачев А.И. обратился в суд с встречным иском к МИЗО Тульской области, просил признать его добросовестным приобретателем земельного участка.

Решением Ленинского районного суда Тульской области от 10 января 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 3 апреля 2024 г., исковые требования МИЗО Тульской области удовлетворены.

Истребован из чужого незаконного владения Седачева А.И. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 550 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED].

Указанный земельный участок снят с государственного кадастрового учёта. На Седачева А.И. возложена обязанность в 14-дневный срок с даты вступления решения суда в законную силу за свой счёт освободить земельный участок площадью 550 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], от металлического ограждения, фундамента, а также иного имущества, расположенного на земельном участке. Одновременно с Седачева А.И. в доход муниципального образования город Тула взыскана государственная пошлина в размере 6 000 руб.

В удовлетворении встречного иска Седачева А.И. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 февраля 2025 г. Седачеву А.И. восстановлен срок подачи кассационной жалобы на решение Ленинского районного суда Тульской области от 10 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 3 апреля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г., а определением от 26 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390.14 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения 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 про гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что вступившими в законную силу приговорами Советского районного суда г. Тулы от 24 февраля 2022 г., от 11 марта 2022 г. и от 9 июня 2022 г. установлен факт выбытия земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] из владения Российской Федерации в результате мошеннических действий П [REDACTED], К [REDACTED], Р [REDACTED], Л [REDACTED], П [REDACTED], К [REDACTED]. путём представления подложных документов.

Согласно приговору Советского районного суда г. Тулы от 24 февраля 2022 г., не позднее 22 августа 2017 г. П [REDACTED]. обеспечил изготовление, подписание от имени директора ООО «Вектор» и предоставление в филиал ФГБУ «ФКП «Росреестра» по Тульской области и в Управление Росреестра по Тульской области документов, в том числе о государственной регистрации права на недвижимое имущество, и межевого плана от 16 августа 2017 г., в результате чего от имени ООО «Вектор» в Управлении Росреестра по Тульской области был поставлен на кадастровый учёт, а также зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], образованный при разделе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. 24 августа 2017 г. на основании заведомо ложных документов осуществлён государственный кадастровый учёт изменений описания границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в связи с чем указанный земельный участок перемещён в пос. [REDACTED] на земли, государственная собственность на которые не разграничена.

На основании договора купли-продажи от 17 августа 2017 г., заключённого между ООО «Вектор» в лице директора С [REDACTED] и С [REDACTED], последний приобрёл земельный участок, образованный из земельного участка с кадастровым номером 7 [REDACTED], после чего на основании своего решения разделил земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], образованный при разделе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

1 сентября 2017 г. на основании документов, представленных от имени [REDACTED].С., в которых содержались заведомо ложные сведения о его праве на земельный участок и образовании из него двух земельных участков, осуществлена постановка на государственный кадастровый учёт земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Согласно сведениям Управления Росреестра из земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] путём объединения образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

площадью 550 кв. м, расположенный по адресу:

Следовательно, образование земельного участка с кадастровым номером свидетельствует о том, что земельный участок выбыл из владения государства помимо его воли, поскольку уполномоченным органом в установленном законом порядке исходный земельный участок с кадастровым номером 7 не предоставлялся.

В настоящее время собственником земельного участка с кадастровым номером является Седачев А.И. на основании договора купли-продажи от 21 декабря 2020 г., заключённого с С.

Согласно протоколу осмотра от 8 августа 2023 г. на земельном участке с кадастровым номером, расположенном по адресу: , расположено металлическое ограждение, фундамент, металлоконструкция.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями пунктов 34, 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике, при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав», статей 301, 302, 214, 59, 382 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 11, 10.1, 76, 62 Земельного кодекса Российской Федерации, установив факт совершения мошенничества перечисленными в приговорах Советского районного суда г. Тулы от 24 февраля 2022 г., от 11 марта 2022 г. и от 9 июня 2022 г. лицами, а также факт незаконного (в результате совершения преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации) приобретения Седачевым А.И. права собственности на земельный участок с кадастровым номером, а также установив, что в установленном законом порядке спорный земельный участок не предоставлялся, сформирован как объект гражданского и земельного права в одностороннем порядке без согласования его границ с публично-правовым образованием, право собственности на него приобретено на основании подложных документов, что установлено вступившими в законную силу приговорами суда, удовлетворил требования Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области об истребовании имущества из чужого незаконного владения Седачева А.И., снятии объекта с государственного кадастрового учета.

Отклоняя доводы ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем земельного участка, суд апелляционной инстанции указал, что при рассмотрении уголовных дел установлен факт выбытия спорного имущества в отсутствие волеизъявления истца, в связи с чем истребование имущества возможно, в том числе и у добросовестного приобретателя.

С данными выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился суд кассационной инстанции.

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

В соответствии со статьёй 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

Пунктом 1 статьи 302 этого же кодекса установлено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путём помимо их воли.

В пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что, по смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

Таким образом, из приведённых выше положений следует, что для истребования имущества из чужого незаконного владения необходимо установить наличие у истца права на это имущество, факт владения этим имуществом ответчиком и незаконность такого владения.

Для истребования имущества у лица, приобретшего его возмездно и добросовестно, необходимо установление факта утраты этого имущества собственником помимо его воли.

При этом согласно части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истец должен доказать выбытие имущества из его владения помимо воли.

В кассационной жалобе заявитель указывает, что он приобрёл спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] на основании договора купли-продажи от 21 декабря 2020 г. До приобретения спорного земельного участка, в момент совершения сделки купли-продажи и после его приобретения Седачев А.И. действовал добросовестно, предпринял все разумные и возможные меры для выяснения прав продавца земельного участка, ознакомился с правоустанавливающими документами, вёл себя разумно и осмотрительно.

Согласно договору купли-продажи от 21 декабря 2020 г. земельный участок приобретён Седачевым А.И. по возмездной сделке, оплата произведена в день заключения договора, что подтверждается распиской.

По мнению кассатора, добросовестность Седачева А.И. подтверждается также действиями, которые были совершены после регистрации его права собственности в установленном законом порядке, в частности благоустройство земельного участка, строительство здания, прокладка инженерно-технических коммуникаций, присоединение к электрическим сетям, уплата налогов.

При этом государство в лице уполномоченных законом органов и должностных лиц, действующих при осуществлении процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра, по мнению заявителя, подтвердило законность совершения сделки по отчуждению объекта недвижимости.

Кроме того, заявитель указывает, что вступившими в законную силу приговорами Советского районного суда г. Тулы установлен общий размер материального ущерба в размере 51 044 529 руб., из которых 43 749 939 руб. взыскано с П [REDACTED] на основании вступившего в законную силу решения Ленинского районного суда Тульской области от 2 ноября 2011 г. по иску прокурора Тульской области о возмещении материального ущерба, причинённого преступлением (т. 2, л.д. 10–11). При этом в ходе рассмотрения дела П [REDACTED] в счёт возмещения материального ущерба в отношении земельного участка были внесены денежные средства в размере 50 000 руб., а земельный участок рыночной стоимостью 12 751 590 руб. передан в муниципальную собственность муниципального образования г. Тула.

Также в ходе предварительного следствия между Д [REDACTED] Н. и муниципальным образованием г. Тула в лице Комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Тула заключён договор дарения земельного участка рыночной стоимостью 26 493 000 руб. в счёт возмещения части причинённого имущественного.

Решением Советского районного суда г. Тулы от 19 июня 2023 г. по делу № [REDACTED] иски требования Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области удовлетворены, с ответчиков в солидарном порядке взысканы денежные средства в размере 1 633 010 руб. в счёт возмещения материального ущерба, причинённого преступлением.

Таким образом, как указывает кассатор, в настоящее время причинённый материальный ущерб в общем размере 51 044 529 руб. погашен, что свидетельствует о возникновении на стороне истца неосновательного обогащения.

Указанные выше обстоятельства оценки со стороны судов не получили.

Отказывая в применении исковой давности, суд исходил из того, что о нарушении своего права МИЗО Тульской области стало известно 10 сентября 2021 г. при вынесении постановления следователя о признании МИЗО Тульской области потерпевшим по уголовному делу.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьёй 200 этого кодекса.

Пунктом 2 статьи 199 данного кодекса предусмотрено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В силу пункта 1 статьи 200 названного кодекса, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Таким образом, начало течения исковой давности связано не с совершением какого-либо конкретного процессуального действия по уголовному делу, а с тем моментом, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В нарушение части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные инстанции такие обстоятельства в качестве имеющих значение для разрешения спора не определили.

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 390.14 – 390.16 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

определила:

решение Ленинского районного суда Тульской области от 10 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 3 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи