



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ25-82-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Юрьева И.М. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Паршиной Елены Николаевны к Болуровой Мадине Ахматовне, Танкаевой Олесе Еркеблановне, Махачеву Магомеду Асхабалиевичу, Департаменту городского имущества города Москвы о восстановлении срока для принятия наследства, признании недействительными свидетельства о праве на наследство и договора купли-продажи квартиры, признании права собственности на квартиру, истребовании имущества из чужого незаконного владения, по встречному иску Департамента городского имущества города Москвы к Паршиной Елене Николаевне, Болуровой Мадине Ахматовне, Михеевой Дарье Анатольевне о признании недействительными свидетельства о праве на наследство и договора купли-продажи, признании права собственности на выморочное имущество, истребовании имущества из чужого незаконного владения, по встречному иску Михеевой Дарьи Анатольевны к Паршиной Елене Николаевне, Болуровой Мадине Ахматовне, Департаменту городского имущества города Москвы о признании добросовестным приобретателем

по кассационной жалобе Михеевой Дарьи Анатольевны на решение Никулинского районного суда г. Москвы от 8 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Московского городского суда от 6 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения Михеевой Д.А. и ее представителя Тюриной Р.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ДГИ г. Москвы Мендель А.С., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Паршина Е.Н., уточнив искимые требования, обратилась в суд с иском к Болуровой М.А., Танкаевой О.Е., Махачеву М.А., Департаменту городского имущества города Москвы (далее – ДГИ г. Москвы, Департамент) о восстановлении ей как наследнице по завещанию срока для принятия наследства, открывшегося 9 февраля 2020 г. в связи со смертью П [REDACTED] Л.В., признании недействительным свидетельства о праве на наследство от 29 августа 2021 г., выданного Болуровой М.А. нотариусом Карачаевского нотариального округа Узденовой И.Н. в рамках наследственного дела № [REDACTED], признании недействительным договора купли-продажи от 25 октября 2021 г., заключенного между Болуровой М.А. и Михеевой Д.А., признании за Паршиной Е.Н. права собственности на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (далее также – квартира, жилое помещение), в порядке наследования по завещанию, истребовании названного жилого помещения из незаконного владения Михеевой Д.А. Свои искимые требования истец мотивировала тем, что 9 февраля 2020 г. умерла П [REDACTED] Л.В., которой на праве собственности принадлежала указанная квартира. Паршина Е.Н. является наследником П [REDACTED] Л.В. по завещанию, удостоверенному 28 октября 2010 г. нотариусом г. Москвы Федорченко А.В. О смерти П [REDACTED] Л.В. истцу стало известно лишь в октябре 2020 г., и 6 ноября 2020 г. она обратилась к нотариусу для оформления доверенности на ее сына. Срок для вступления в наследство пропущен истцом по уважительной причине, поскольку Паршина Е.Н. и наследодатель родственниками не являлись, были друзьями. С 2012 года семья истца проживает в местности, где не работают ни почта, ни Интернет, а мобильная связь нестабильна. С марта 2020 г. в Российской Федерации были введены ограничительные меры, связанные с распространением новой

коронавирусной инфекции, что также препятствовало общению истца с наследодателем. В дальнейшем Паршиной Е.Н. стало известно, что нотариусом Карачаевского нотариального округа открыто наследственное дело, в рамках которого Болуровой М.А. 29 августа 2021 г. выдано свидетельство о праве на наследство по закону (в том числе и на спорную квартиру), открывшееся после смерти 22 февраля 2021 г. сына П. [REDACTED] Л.В. – П. [REDACTED] Д.Ф., которым при жизни принято, но не оформлено наследство после смерти его матери П. [REDACTED] Л.В. 25 октября 2021 г. по договору купли-продажи Болурова М.А. продала квартиру Михеевой Д.А. Истец считала, что выданное Болуровой М.А. свидетельство о праве на наследство по закону в отношении квартиры является недействительным, поскольку отсутствуют доказательства, подтверждающие родство П. [REDACTED] Л.В. и П. [REDACTED] Д.Ф., и факт принятия им наследства после смерти П. [REDACTED] Л.В. Ввиду недействительности свидетельства о праве на наследство по закону заключенный впоследствии между Болуровой М.А. и Михеевой Д.А. договор по продаже спорной квартиры, по мнению истца, является ничтожным. При этом истец считала, что Михеева Д.А. при заключении оспариваемой сделки не проявила должной осмотрительности, в связи с чем не может считаться добросовестным приобретателем спорной квартиры.

ДГИ г. Москвы обратился в суд со встречным иском к Паршиной Е.Н., Болуровой М.А., Михеевой Д.А. о признании недействительным свидетельства о праве Болуровой М.А. на наследство по закону в виде имущества умершего 22 февраля 2021 г. П. [REDACTED] Д.Ф., , выданного нотариусом Карачаевского нотариального округа Узденовой И.Н., признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 25 октября 2021 г., заключенного между Болуровой М.А. и Михеевой Д.А., признании права собственности города Москвы на квартиру в порядке наследования по закону выморочного имущества, истребовании жилого помещения из незаконного владения Михеевой Д.А. В обоснование заявленных требований ДГИ г. Москвы указал, что после смерти одиноко проживающей П. [REDACTED] Л.В., являющейся собственником квартиры, наследников по закону либо по завещанию, принявших наследство, не имеется. Обратившиеся к нотариусу с заявлениями Танкаева О.Е. и Махачев М.А. свои наследственные права не подтвердили; Паршина Е.Н. пропустила срок для принятия наследства и не представила достаточных доказательств для признания причин пропуска срока уважительными. Кроме того, ДГИ г. Москвы указал на отсутствие доказательств наличия у П. [REDACTED] Л.В. сына, заключения брака между П. [REDACTED] Д.Ф. и Болуровой М.А., а

также доказательств фактического принятия П [REDACTED] Д.Ф. наследства после смерти П [REDACTED] Л.В. Местом открытия наследства после смерти П [REDACTED] Д.Ф., проживавшего и зарегистрированного на дату смерти в г. Москве, не могла являться Карачаево-Черкесская Республика, что, по мнению ДГИ г. Москвы, свидетельствует о неправомерности открытия нотариусом Карачаевского нотариального округа наследственного дела к имуществу П [REDACTED] Д.Ф. и выдачи Болуровой М.А. свидетельства о праве на наследство в отношении спорной квартиры. Поскольку Болурова М.А. приобрела право собственности на квартиру незаконно, заключенный ею впоследствии с Михеевой Д.А. договор купли-продажи является ничтожным. Оснований для признания Михеевой Д.А. добросовестным приобретателем, по мнению ДГИ г. Москвы, не имеется, поскольку квартира приобретена в кратчайший срок после оформления продавцом прав на квартиру на свое имя. Михеева Д.А. при совершении указанной сделки не проявила должной осмотрительности. ДГИ г. Москвы считал, что спорное наследственное имущество является выморочным, выбывшим из владения Департамента помимо его воли, в связи с чем оно подлежит истребованию из незаконного владения Михеевой Д.А.

Михеева Д.А. обратилась в суд со встречным иском к Паршиной Е.Н., ДГИ г. Москвы, Болуровой М.А. о признании добросовестным приобретателем, указав, что при заключении договора купли-продажи от 25 октября 2021 г. не знала и не должна была знать о неправомерности отчуждения квартиры Болуровой М.А. На момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности Болуровой М.А. было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), отметка о судебном споре в отношении имущества отсутствовала. Михеева Д.А. не имела оснований сомневаться в правах продавца на отчуждаемое имущество. О притязаниях третьих лиц на квартиру ей известно не было.

Настоящее гражданское дело рассматривалось судом неоднократно.

Решением Никулинского районного суда г. Москвы от 8 февраля 2024 г. в удовлетворении первоначального иска Паршиной Е.Н. и встречного иска Михеевой Д.А. отказано. Встречный иск ДГИ г. Москвы удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 августа 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2024 г. решение суда

первой инстанции и определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Михеева Д.А. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона, в части удовлетворения исковых требований ДГИ г. Москвы, предъявленных к ней, и отказа в удовлетворении ее встречного иска.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 26 июня 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 ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

При рассмотрении настоящего дела судами в обжалуемой части были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 9 февраля 2020 г. умерла П [REDACTED] Л.В., являвшаяся собственником однокомнатной квартиры по адресу: [REDACTED], общей площадью 31 кв. м, жилой площадью 18,1 кв. м, в которой она постоянно проживала и была зарегистрирована по месту жительства.

5 августа 2020 г. нотариусом г. Москвы к имуществу П [REDACTED] Л.В. открыто наследственное дело. Основанием для его открытия явилось направленное почтой обращение Танкаевой О.Е. от 3 августа 2020 г., заявившей о принятии наследства по всем основаниям. Документы, подтверждающие основания призвания к наследованию и дополнительные сведения, позволяющие установить степень отношения Танкаевой О.Е. к наследодателю, представлены не были. Кроме того, в материалы наследственного дела поступила светокопия заявления Махачева М.А.

от 6 августа 2020 г. о принятии им наследства П [REDACTED] Л.В. по всем основаниям. Оригинал заявления о принятии наследства, как и документы, подтверждающие основания призвания к наследованию, несмотря на запрос нотариуса, Махачевым М.А. не представлены.

18 января 2021 г. от Паршиной Е.Н. (в лице ее представителя Паршина Я.А.) нотариусу г. Москвы поступило заявление о принятии наследства после смерти П [REDACTED] Л.В. по завещанию.

Постановлением нотариуса г. Москвы от 18 января 2021 г. Паршиной Е.Н. в выдаче свидетельства о праве на наследство по завещанию, открывшееся после смерти П [REDACTED] Л.А., отказано по причине пропуска срока для принятия наследства.

29 августа 2021 г. нотариусом Карачаевского нотариального округа в рамках наследственного дела, открытого в г. Карачаевске Карачаево-Черкесской Республики 22 августа 2021 г., Болуровой М.А. выдано свидетельство о праве на наследство по закону после смерти 22 февраля 2021 г. ее супруга П [REDACTED] Д.Ф., принявшего наследство после смерти своей матери П [REDACTED] Л.В., но не оформившего своих прав в отношении спорной квартиры.

22 сентября 2021 г. в ЕГРН внесена запись о праве собственности Болуровой М.А. в отношении спорной квартиры.

По договору купли-продажи от 25 октября 2021 г. Болурова М.А. продала Михеевой Д.А. квартиру за 8 500 000 руб.

28 октября 2021 г. в ЕГРН внесена запись о праве собственности Михеевой Д.А. на спорную квартиру.

В судебном заседании суда первой инстанции 15 ноября 2023 г. были допрошены свидетели:

– Михеева Е.Л., являющаяся матерью Михеевой Д.А., сообщившая суду о том, что спорная квартира находится на том же этаже, что и ее квартира. Это удобно, так как искали квартиру, чтобы перевезти и поселить там престарелую мать свидетеля. Свидетель узнала у рабочих телефон риелтора и написала ему. С умершей хозяйкой квартиры она не общалась, П [REDACTED] Л.В. никого к себе не пускала, сына П [REDACTED] Л.В. свидетель не видела. Вариант с приобретением этой квартиры был удобный, поэтому его решили рассмотреть. Она, ее дочь Михеева Д.А. и подруга свидетеля В [REDACTED] П [REDACTED], у которой была одолжена часть суммы (4 000 000 руб.) для приобретения квартиры, в октябре 2021 г. осмотрели квартиру, договорились, что риелтор пришлет им документы. Он прислал им выписку из ЕГРН, выписку из домовой книги, документы, из которых можно было понять, что Болурова М.А. (жена сына П [REDACTED] Л.В.) является

наследницей. Была также представлена справка о том, что Болурова М.А. на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансере не состоит. Деньги за квартиру были размещены в банковской ячейке, произошел обмен, им отдали расписку Болуровой М.А. о получении денег, ключи. Те документы, что им предоставил риелтор, показывали юристу, который проверил и сообщил, что переход права собственности на квартиру имеет место. Болурову М.А. увидели на подписании договора купли-продажи;

– Ложкин Д.Г., давший суду показания о том, что Болурова М.А. являлась его клиентом, она обратилась к нему в конце лета 2021 г. с просьбой продать ее квартиру. Свидетель предупредил ее, что на сделку надо будет приехать лично. На него Болуровой М.А. была оформлена доверенность, ему были переданы документы, имеющие отношение к квартире, также его попросили заняться вопросом по вывозу из нее мусора. В то время, когда вывозился мусор, Михеева Е.Л. увидела это и обратилась к нему с вопросом о том, будут ли продавать квартиру и по какой цене. Михеева Е.Л. – мать Михеевой Д.А. Он предоставил Михеевой Е.Л. документы на квартиру, был осуществлен показ квартиры. Квартира, в которой проживает Михеева Е.Л., в том же подъезде, что и спорное жилое помещение. Он показывал доверенность, выписку из ЕГРН, свидетельство о праве на наследство. Ему Михеевыми был выплачен аванс в размере 100 000 руб., с которого им были погашены долги по квартире, произведена оплата за жилье и коммунальные услуги. Когда был согласован день сделки, прилетела Болурова М.А. с двумя братьями, деньги по сделке были размещены в банковской ячейке АКБ «Фора-Банк», Болурова М.А. написала расписку. Переход права собственности на квартиру состоялся, после чего стороны договора встретились в банке, покупатель передал ключ, Болурова М.А. – расписку; поскольку участники сделки иногородние, то составили передаточный акт. Покупатель – Михеева Д.А.;

– П [REDACTED] В [REDACTED], показавшая, что Михеева Д.А. – дочь ее подруги, свидетель одолжила Михеевым деньги на покупку квартиры в сумме 4 000 000 руб. У Михеевой Е.Л. больная мать, хотели перевезти ее поближе. Встреча с риелтором была при ней, на этой встрече было сообщено, что в квартире никто не прописан, обсуждались документы на квартиру. Также было уточнено, что Болурова М.А. лично приедет для заключения сделки. Квартира была в «плохом» состоянии.

Разрешая спор и принимая решение об отказе в удовлетворении иска Михеевой Д.А. о признании ее добросовестным приобретателем, суды первой и апелляционной инстанций указали на то, что Михеева Д.А. при должной степени заботливости и осмотрительности при совершении сделки,

заключенной спустя непродолжительное время после приобретения права собственности продавцом (Болуровой М.А.), могла усомниться в правомочиях продавца и законности совершаемой сделки, не выяснила отсутствие притязаний других лиц на эту квартиру.

Так, при приобретении квартиры Михеевой Д.А. не принято во внимание, что свидетельство о праве на наследство Болуровой М.А. в отношении квартиры, расположенной в г. Москве, выдано нотариусом Карачаево-Черкесской Республики, в то время как последний собственник квартиры П [REDACTED] Л.В. проживала и была зарегистрирована по месту жительства в г. Москве. В спорной квартире Болурова М.А. не проживала и зарегистрирована не была.

Михеевой Д.А. было поставлено в вину неиспользование ею информации, содержащейся на общедоступном сайте Федеральной нотариальной палаты, из которой Михеева Д.А. должна была узнать об открытии нотариусом г. Москвы наследственного дела к имуществу последнего собственника квартиры П [REDACTED] Л.В.

Судебные инстанции указали, что на момент совершения сделки в производстве Никулинского районного суда г. Москвы уже находилось гражданское дело по иску Паршиной Е.Н. к нотариусу г. Москвы о восстановлении срока для принятия наследства после смерти П [REDACTED] Л.В.; информация о гражданском деле была размещена на официальном портале судов общей юрисдикции г. Москвы и являлась доступной для ознакомления всеми заинтересованными лицами. На момент совершения сделки купли-продажи спорной квартиры от 25 октября 2021 г. на сайте уже было опубликовано мотивированное решение (обезличенное).

По мнению судов, сам по себе факт регистрации права собственности продавца в ЕГРН с учетом приведенных обстоятельств не может расцениваться в качестве достаточного при оценке действий покупателя, совершенных в целях проверки правомерности сделки, а также при оценке степени осмотрительности покупателя.

Кроме того, суд первой инстанции указал на невселение покупателя в спорную квартиру, отсутствие его регистрации в ней, а также непредставление суду доказательств наличия у Михеевой Д.А. необходимой суммы для приобретения спорной квартиры.

Суды не приняли во внимание показания допрошенных по делу свидетелей, сославшись на то, что их показания голословны и не подтверждены допустимыми (письменными) доказательствами.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования (статья 1117), либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (статья 1158), имущество умершего считается выморочным.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории: жилое помещение; земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества; доля в праве общей долевой собственности на указанные в абзацах втором и третьем данного пункта объекты недвижимого имущества.

Если указанные объекты расположены в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе, они переходят в собственность такого субъекта Российской Федерации (абзац пятый пункта 2 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, а также порядок передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяется законом (пункт 3 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как наследники выморочного имущества публично-правовые образования наделяются Гражданским кодексом Российской Федерации особым статусом, отличающимся от положения других наследников по закону, поскольку для приобретения выморочного имущества принятие наследства не требуется (абзац второй пункта 1 статьи 1152), на них не распространяются правила о сроке принятия наследства (статья 1154), а

также нормы, предусматривающие принятие наследства по истечении установленного срока (статья 1155); при наследовании выморочного имущества отказ от наследства не допускается (абзац второй пункта 1 статьи 1157); при этом свидетельство о праве на наследство в отношении выморочного имущества выдается в общем порядке (абзац третий пункта 1 статьи 1162).

В силу того, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации (пункт 4 статьи 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации), выморочное имущество признается принадлежащим публично-правовому образованию со дня открытия наследства при наступлении указанных в пункте 1 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации обстоятельств независимо от осведомленности об этом публично-правового образования и совершения им действий, направленных на учет такого имущества и оформление своего права.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Москвы от 22 июля 2008 г. № 639-ПП «О работе с жилыми помещениями, переходящими в порядке наследования по закону в собственность города Москвы, и с жилыми помещениями жилищного фонда города Москвы, освобождаемыми в связи с выбытием граждан» префектурам административных округов города Москвы предписано обеспечить совместно с департаментом жилищно-коммунального хозяйства города Москвы (в части жилищного фонда города Москвы, находящегося в управлении подведомственных организаций) контроль за передачей ежемесячно в Департамент городского имущества города Москвы управляющими организациями в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным, сведений об умерших одиноких гражданах, в том числе нанимателях, пользователях и собственниках жилых помещений, проживавших на территории административного округа города Москвы; о жилых помещениях, в которых более шести месяцев никто не проживает или проживают лица, не зарегистрированные в них (в том числе временно) и/или не имеющие документов, являющихся основанием для вселения в жилое помещение в городе Москве; о жилых помещениях, в которых зарегистрированы одиноко проживающие граждане, за которые более шести месяцев не производится оплата жилого помещения, коммунальных и иных услуг или оплата производится от имени умершего лица.

Пунктами 2.3, 2.5, 2.7, 2.8 Положения о порядке выявления и оформления жилых помещений, переходящих в порядке наследования по закону в собственность города Москвы, являющегося Приложением № 1 к постановлению Правительства Москвы от 22 июля 2008 г. № 639-ПП, предусмотрено, что по истечении 6-месячного срока со дня смерти собственника жилого помещения ДГИ г. Москвы направляет запрос в Московскую городскую нотариальную палату о наличии открытого наследственного дела в отношении данного наследодателя. По истечении 6 месяцев со дня смерти собственника жилого помещения представитель ДГИ г. Москвы осуществляет сбор и представление нотариусу соответствующих документов для открытия наследственного дела. Для осуществления в установленном порядке государственной регистрации права собственности города Москвы на основании свидетельства о праве на наследство по закону на жилое помещение ДГИ г. Москвы в 20-дневный срок с момента получения свидетельства о праве на наследство по закону на жилое помещение обращается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Жилое помещение, перешедшее в порядке наследования по закону в собственность города Москвы, на основании государственной регистрации права собственности подлежит учету в установленном порядке в имущественной казне города Москвы.

В дело представлены данные о том, что прежний собственник квартиры П [REDACTED] Л.В. умерла 9 февраля 2020 г., тело П [REDACTED] Л.В. было направлено на вскрытие Отделом МВД России по району Раменки г. Москвы и поступило в судебно-медицинский морг № 1 18 февраля 2020 г.; 30 апреля 2020 г. было произведено его захоронение за государственный счет, как невестребованного (т. 2, л. д. 158). Таким образом, сведения о П [REDACTED] Л.В. как об одинокой умершей должны были поступить в распоряжение уполномоченных органов г. Москвы.

Однако вопрос о том, какие меры, направленные на выявление, сохранение и оформление в собственность города выморочного имущества, оставшегося после смерти П [REDACTED] Л.В., были предприняты ДГИ г. Москвы в соответствии с приведенными выше требованиями нормативных правовых актов г. Москвы, предметом исследования судов первой и апелляционной инстанций в нарушение требований статей 56, 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не являлся. Поскольку бездействие публично-правового образования как участника гражданского оборота, не оформившего в разумный срок право собственности, в определенной степени создает предпосылки к его утрате, в

том числе посредством выбытия соответствующего имущества из владения данного публичного собственника в результате противоправных действий третьих лиц, данные обстоятельства являются юридически значимыми для правильного рассмотрения настоящего спора.

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

Условия истребования имущества от добросовестного приобретателя определяются положениями статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, если имущество безвозмездно 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.

Конституционный Суд Российской Федерации в своем постановлении от 22 июня 2017 г. № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца» признал положение пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации не соответствующим Конституции Российской Федерации в той мере, в какой оно допускает истребование как из чужого незаконного владения жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, от его добросовестного приобретателя, который при возмездном приобретении этого жилого помещения полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости и в установленном законом порядке зарегистрировал право собственности на него, по иску соответствующего публично-правового образования в случае, когда данное публично-правовое образование не предприняло – в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности при контроле над выморочным имуществом – своевременных мер по его установлению и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество.

Из приведенных выше положений действующего законодательства и правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации следует, что в случае установления обстоятельств, касающихся непринятия публично-правовым образованием своевременных мер по установлению и

надлежащему оформлению права собственности на выморочное жилье, данное публично-правовое образование не вправе воспользоваться таким способом защиты, как виндикация жилья у добросовестного приобретателя.

Таким образом, при разрешении настоящего спора существенное значение следовало придавать как факту государственной регистрации права собственности на данное жилое помещение за лицом, не имевшим права его отчуждать, так и оценке действий (бездействия) публичного собственника в лице уполномоченных органов, к компетенции которых относится оформление выморочного имущества и распоряжение им. При этом действия (бездействие) публичного собственника подлежали оценке при определении того, было ли спорное жилое помещение из его владения фактически помимо его воли или по его воле.

Между тем указанные обстоятельства судами первой и апелляционной инстанций при вынесении судебных постановлений учтены не были.

В соответствии с пунктом 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (абзац третий пункта 1 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»).

Делая вывод о том, что Михеева Д.А. не является добросовестным приобретателем жилого помещения, поскольку она при должной степени заботливости и осмотрительности при совершении сделки, заключенной через непродолжительное время после приобретения права собственности продавцом Болуровой М.А., могла усомниться в правомочиях продавца и законности совершаемой сделки, суды первой и апелляционной инстанций

не учли, что юридические действия по принятию наследства осуществляются у нотариуса, на которого законом возложены публично-правовые функции по проверке законности прав наследников на получение наследства. Право собственности Болуровой М.А. на квартиру было подтверждено свидетельством о праве на наследство по закону, выданным в установленном законом порядке нотариусом, а также сведениями ЕГРН о государственной регистрации права на спорное имущество за Болуровой М.А.

То обстоятельство, что квартира продавалась наследником спустя короткое время после оформления права собственности на жилое помещение, не могло свидетельствовать о незаконности владения, поскольку наследник вправе был распорядиться унаследованным имуществом, исходя из своих личных интересов.

В соответствии с абзацами первым и третьим пункта 6 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Таким образом, в прямом противоречии с приведенными выше положениями закона находятся суждения судов первой и апелляционной инстанций о том, что сам по себе факт регистрации права собственности продавца в ЕГРН не может расцениваться в качестве достаточного при оценке действий покупателя, совершенных в целях проверки правомерности сделки, а также при оценке степени осмотрительности покупателя. Данные выводы судов первой и апелляционной инстанций не могут быть признаны правильными.

Указывая на то, что Михеева Д.А. не изучила информацию, размещенную на сайте Федеральной нотариальной палаты, а также на официальных сайтах судов, в связи с чем не может быть признана действовавшей добросовестно и осмотрительно, суды первой и апелляционной инстанций в нарушение требований пункта 3 части 4 статьи 198 Гражданского кодекса Российской Федерации не привели в судебных постановлениях ссылок на нормативные положения, в соответствии с

которыми на Михееву Д.А. возлагается обязанность совершать перечисленные судами действия.

Вопреки нормам статей 67, 71 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не получили какой-либо правовой оценки судов первой и апелляционной инстанции представленные Михеевой Д.А. документы, в частности: выписка из ЕГРН по состоянию на 22 сентября 2021 г., в которой в качестве собственника квартиры значится Болурова М.А.; копии представленных продавцом Болуровой М.А. при заключении договора купли-продажи квартиры справок от 20 октября 2021 г. о том, что она на учете врача-психиатра, врача-нарколога не состоит; документы о несении расходов по содержанию спорной квартиры – оплате жилого помещения и коммунальных услуг; переписка с риелтором в мессенджере WhatsApp, имевшей место 8, 11, 17–22, 29 октября 2021 г., по вопросу покупки квартиры и заключение специалиста Матвиенко М.Ю. о том, что исходя из методических и технических возможностей, имеющихся в распоряжении специалиста, данная переписка не подвергалась монтажу и иным воздействиям.

Кроме того, суды первой и апелляционной инстанций в нарушение требований пункта 2 части 4 статьи 198 Гражданского процессуального закона Российской Федерации не привели мотивов, по которым, усомнившись в наличии у Михеевой Д.А. необходимой суммы для приобретения спорной квартиры, не приняли во внимание представленную в материалы дела копию расписки Болуровой М.А. от 25 октября 2021 г. о получении ею полностью денежных средств по договору купли-продажи, а также показания свидетеля Л [REDACTED] [REDACTED], являвшегося в момент заключения сделки представителем Болуровой М.А., о том, как происходило оформление сделки между сторонами договора.

При этом ссылки судов первой и апелляционной инстанций на то, что показания свидетелей являются голословными, так как не подтверждены никакими допустимыми (письменными) доказательствами по делу, требованиям гражданского процессуального закона не отвечают. Суды не учли, что свидетельские показания сами по себе являются одним из видов доказательств в гражданском процессе и должны быть надлежащим образом оценены судом в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Согласно части 2 статьи 70 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации свидетели были предупреждены судом об ответственности за дачу заведомо ложных показаний, при этом в судебных постановлениях отсутствуют

указания на какие-либо установленные факты нарушения закона при получении данных доказательств.

Игнорирование представленных стороной доказательств либо немотивированное отклонение таких доказательств со ссылкой на их недостоверность свидетельствует о нарушении судами первой и апелляционной инстанций принципа состязательности и равноправия сторон в гражданском процессе, закрепленного в статье 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах вывод судов первой и апелляционной инстанций по иску ДГИ г. Москвы об истребовании квартиры, признанной в ходе рассмотрения настоящего дела выморочным имуществом, у Михеевой Д.А., полагавшейся при приобретении этого жилого помещения на данные ЕГРН и в установленном законом порядке зарегистрировавшей право собственности на него, притом, что юридически значимые обстоятельства совершения либо не совершения этим публично-правовым образованием возложенных на него законодательством обязанностей по контролю за выморочным имуществом судебными инстанциями исследованы не были, нельзя признать законным.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе Михеевой Д.А. законность решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем решение Никулинского районного суда г. Москвы от 8 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2024 г. в части удовлетворения исковых требований ДГИ г. Москвы о признании права собственности на выморочное имущество, истребовании имущества из чужого незаконного владения и отказа в удовлетворении встречного иска Михеевой Д.А. нельзя

признать законными, они в этой части подлежат отмене, а дело – направлению в этой части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Никулинского районного суда г. Москвы от 8 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2024 г. в части удовлетворения встречных исковых требований ДГИ г. Москвы о признании права собственности на выморочное имущество, истребовании имущества из чужого незаконного владения и отказа в удовлетворении встречного иска Михеевой Д.А. отменить.

Дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Никулинский районный суд г. Москвы.

В остальной части решение Никулинского районного суда г. Москвы от 8 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

