



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-В10-3

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 апреля 2010 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| председательствующего | Кнышева В.П.,  |
| судей                 | Горшкова В.В., |
|                       | Гетман Е.С.    |

рассмотрела в судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования г. Краснодар к Федоренко Л.Л. о признании недействительным зарегистрированного права собственности на земельный участок, истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, прекращении права собственности на незавершенное строительством здание, по заявлению прокурора Карасунского административного округа г. Краснодара к Федоренко Л.Л. в интересах неопределенного круга лиц о запрете строительства на территории земельного участка, расположенного в зоне охранных коммуникаций по надзорной жалобе Щербакова Е.А., представителя Федоренко Л.Л., на решение Советского районного суда г. Краснодара от 27 мая 2009 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 июля 2009 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., представителя Федоренко Л.Л. Щербакова Е.А., поддержавшего доводы жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры РФ Кротова А.В., просившего судебные постановления оставить без изменения, жалобу без удовлетворения,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Администрация муниципального образования г. Краснодар обратилась в суд с названным иском к Федоренко Л.Л., указав, что распоряжением главы муниципального образования г. Краснодар 15 июня 2005 г. Самохвалову С.М. в собственность за плату был предоставлен земельный участок площадью [REDACTED] м<sup>2</sup>, в том числе земельный участок площадью [REDACTED] м<sup>2</sup>, расположенный в охранной зоне инженерных коммуникаций для завершения строительства административного здания по [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. На основании данного распоряжения 6 июля 2005 г. с Самохваловым С.М. был заключен договор купли-продажи земельного участка за № [REDACTED].

Полагая, что данный договор является недействительным, поскольку переданный Самохвалову С.М. земельный участок площадью [REDACTED] м<sup>2</sup> значительно превышает размер участка, необходимого для использования объекта недвижимости, часть спорного участка относилась к землям общего пользования и расположена за пределами красной линии, право собственности Самохвалова С.М. на земельный участок не возникло, и он был не вправе распоряжаться им, администрация муниципального образования г. Краснодар просила истребовать на основании ст. 302 ГК РФ имущество (спорный земельный участок) из незаконного владения Федоренко Л.Л., которому участок был продан Самохваловым С.М. по договору купли-продажи от 21 августа 2008 г.

Как полагал истец, отчуждение Федоренко Л.Л. земельного участка имело место без соблюдения условий первичного предоставления земельного участка муниципальным образованием. В п. 4.1 договора от 21 августа 2008 г. указано, что обременение земельного участка отсутствует, ограничений в пользовании нет.

Кроме того, истец, ссылаясь на отсутствие на земельном участке объекта недвижимости, приобретенного Федоренко Л.Л., просил на основании ст. 235 ГК РФ прекратить право собственности ответчика на незавершенное строительством здание литер « [REDACTED] » по [REDACTED].

Прокурор Карасунского административного округа г. Краснодара обратился в суд с заявлением к Федоренко Л.Л. в интересах неопределенного круга лиц в порядке ст. 45 ГПК РФ о запрете строительства на территории земельного

участка, расположенного в зоне охранных коммуникаций, ссылаясь на то, что градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, что ответчиком не соблюдается.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 27 мая 2009 г. заявленные по делу требования удовлетворены, постановлено признать недействительным зарегистрированное за Федоренко Л.Л. право собственности на земельный участок кадастровый номер [REDACTED], общей площадью [REDACTED] м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: [REDACTED]; истребовать указанный земельный участок у Федоренко Л.Л. в муниципальную собственность; прекратить право собственности Федоренко Л.Л. на незавершенное строительством здание литер [REDACTED]», расположенное по данному адресу; запретить Федоренко Л.Л. строительные работы на территории указанного земельного участка в охранной зоне инженерных коммуникаций.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 июля 2009 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Щербакова Е.А., представителя Федоренко Л.Л., ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 19 марта 2010 г. надзорная жалоба Щербакова Е.А., представителя Федоренко Л.Л., с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит надзорную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без

устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судом установлено, что постановлением главы администрации г. Краснодара от 14 января 2003 г. № [ ] Юрьевой Н.П. предоставлен земельный участок площадью [ ] м<sup>2</sup>, расположенный в охранной зоне инженерных коммуникаций, для строительства и эксплуатации административного здания по ул. [ ].

По договору аренды от 13 мая 2004 г. администрация МО г. Краснодар передала Юрьевой Н.П. за плату земельный участок площадью [ ] м<sup>2</sup>, расположенный в охранной зоне инженерных коммуникаций, для строительства и эксплуатации административного здания по [ ] на три года с 14 января 2003 г. по 14 января 2006 г.

Из акта приема-передачи земельного участка следует, что передаваемый Юрьевой Н.П. участок был свободен от застройки, в его использовании имелись ограничения: земельный участок площадью [ ] м<sup>2</sup> расположен в охранных зонах инженерных сетей. Ограничение отражено и в кадастровом плане земельного участка [ ], в нем указано обременение: охранный зона инженерных сетей [ ] м<sup>2</sup>.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 10 декабря 2004 г. за Юрьевой Н.П. признано право собственности на незавершенное строительством здание литер «[ ]», состоящее из фундамента 4,8 м x 5,6 м, расположенное по адресу: [ ].

На основании договора купли-продажи от 15 февраля 2005 г. собственником незавершенного строительством здания литер «[ ]» [ ] стал Самохвалов С.М.

7 марта 2005 г. им получено свидетельство о праве собственности серия [ ] № [ ], из которого следует, что ограничений (обременений) права собственности не зарегистрировано (т. 2 л.д. 88).

15 июня 2005 г. распоряжением главы МО г. Краснодар № 954-р Самохвалову С.М. за плату предоставлен в собственность земельный участок площадью [ ] м<sup>2</sup>, ранее находившийся в аренде у Юрьевой Н.П., в том числе земельный участок площадью [ ] м<sup>2</sup>, расположенный в охранной зоне

инженерных коммуникации, для завершения строительства административного здания по ул. [REDACTED].

6 июля 2005 г. между Самохваловым С.М. и администрацией г. Краснодара заключен договор купли-продажи вышеуказанного земельного участка.

Пунктом 2 распоряжения главы МО г. Краснодар от 15 июня 2005 г. и п. 2.2.3. заключенного 6 июля 2005 г. договора установлено ограничение прав землепользования: «соблюдать условия использования земельного участка, расположенного в охранной зоне инженерных коммуникаций».

21 августа 2008 г. незавершенное строительством сооружение литер «А» площадью [REDACTED] м<sup>2</sup> и земельный участок площадью [REDACTED] м<sup>2</sup> по ул. [REDACTED] проданы Федоренко Л.Л. за [REDACTED] руб., из которых [REDACTED] руб. – стоимость земельного участка, [REDACTED] руб. – стоимость недостроенного здания. В п. 4.1. договора указано, что обременение земельного участка отсутствует, ограничений в пользовании нет.

Разрешая дело и удовлетворяя заявленные администрацией муниципального образования г. Краснодар исковые требования о признании недействительным зарегистрированного за Федоренко Л.Л. права собственности на земельный участок и истребовании этого участка в муниципальную собственность, суд пришел к выводу, что земельный участок поступил в аренду Юрьевой Н.П., а затем был предоставлен в собственность Самохвалову С.М. на условиях соблюдения особого режима использования земель, расположенных в охранных зонах инженерных сетей. Эксплуатация земельного участка указанными лицами и его приобретение Федоренко Л.Л. произведены без соблюдения условий первичного предоставления земельного участка муниципальным образованием. Таким образом, как указал суд, сделки по распоряжению земельным участком не соответствуют требованиям закона и не могут свидетельствовать о волеизъявлении собственника земельного участка – муниципального образования г. Краснодар по предоставлению участка при отсутствии к тому законных оснований.

При этом суд указал, что руководствуется статьями 166-168 ГК РФ, а также сослался на постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П, которым разъяснено, что когда по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке статьи 302 ГК РФ с иском об



В силу п. 1 ст. 302 названного Кодекса если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

По смыслу данных законоположений, суд должен установить, что имущество выбыло из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, в силу указанных выше обстоятельств, а также то, что приобретатель приобрел имущество возмездно и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение; при этом приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

При этом недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует само по себе о выбытии имущества из владения передавшего это имущество лица помимо его воли.

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. (с последующими изменениями и дополнениями) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Судом установлено, что 21 августа 2008 г. Федоренко Л.Л. приобрел у Самохвалова С.М. спорный земельный участок по возмездной сделке, последний на момент совершения сделки являлся собственником участка (его право собственности было зарегистрировано в установленном законом порядке).

Самохвалов С.М. в свою очередь приобретал земельный участок у муниципального образования г. Краснодар по договору купли-продажи от 6 июля 2005 г.

Договор купли-продажи земельного участка от 6 июля 2005 г. и распоряжение главы МО г. Краснодар № 954-р о предоставлении Самохвалову С.М. за плату в собственность земельного участка в установленном законом порядке оспорены и признаны недействительными не были.

Поскольку владение утрачено в результате действий самого владельца, направленных на передачу имущества, имущество считается выбывшим из владения лица по его воле, если не доказано иное.

Продажа 6 июля 2005 г. спорного земельного участка Самохвалову С.М. на основании распоряжения главы муниципального образования г. Краснодар № 954-р от 15 июня 2005 г. свидетельствует о наличии волеизъявления администрации г. Краснодара на отчуждение в собственность Самохвалова С.М. земельного участка. Иное судом при рассмотрении дела установлено не было.

Таким образом, в связи с тем, что сделки совершались именно по воле собственников, в том числе, и администрации муниципального образования г. Краснодар, направленных на отчуждение земельного участка, оснований для его истребования у Федоренко Л.Л. в порядке ст.ст. 301, 302 ГК РФ не имелось.

Кроме того, на момент обращения в суд с иском администрация муниципального образования г. Краснодар собственником спорного земельного участка не являлась, поскольку в соответствии с распоряжением главы МО г. Краснодар от 15 июня 2005 г. и договором купли-продажи от 6 июля 2005 г. продала его Самохвалову С.М. Эти обстоятельства сторонами не оспаривались.

Самохвалов С.М., продавший земельный участок Федоренко Л.Л., исковых требований о признании договора купли-продажи недействительным или истребовании имущества из чужого незаконного владения не заявлял.

Ссылку суда на ничтожность сделок в обоснование вывода об истребовании у Федоренко Л.Л. земельного участка также нельзя признать правильной.

В соответствии с ч. 3 ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Администрацией муниципального образования г. Краснодар в исковом заявлении ставился вопрос об истребовании имущества из чужого незаконного владения на основании ст. 302 ГК РФ, вопрос о признании сделок недействительными и приведении сторон в изначальное положение не ставился.

Из материалов дела усматривается, что судом сделан вывод о незаконности всех сделок, совершенных со спорным земельным участком в виду их несоответствия закону, в частности, Земельному кодексу РФ, в связи чем удовлетворил исковые требования об истребовании спорного имущества из чужого незаконного владения. Одновременно с этим в резолютивной части решения каких-либо указаний на признание сделок недействительными не содержится.

Между тем, в соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах – если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Придя к выводу о ничтожности сделок с земельным участком, суд не применил последствия недействительности данных сделок, в частности, не привел стороны в первоначальное положение, как того требует действующее законодательство.

Суд так же не учел, что сама по себе недействительность сделки не является основанием для истребования имущества из чужого незаконного владения в соответствии со ст. 302 ГК РФ, поскольку не всегда свидетельствует об отсутствии воли собственника на отчуждение принадлежащего ему имущества.

Так же нельзя согласиться с выводом суда о том, что срок исковой давности, о применении которого было заявлено ответчиком, истцом не пропущен.

В силу ст. 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В соответствии с п. 1 ст. 200 данного Кодекса течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются ГК РФ и иными законами.

Таким образом, срок исковой давности по иску об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения начинает течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о том, что недвижимое имущество выбыло из его владения.

Вместе с тем, исследуя вопросы, связанные с ничтожностью сделок, суд не исследовал вопрос о том, пропущен ли срок исковой давности для применения последствий недействительности сделок.

6 июля 2005 г. с Самохваловым С.М. был заключен договор купли-продажи земельного участка, поэтому администрация муниципального образования г. Краснодар не могла не знать об утрате своего владения земельным участком.

Нельзя согласиться с выводом суда о том, что договор купли-продажи земельного участка, заключенный 21 августа 2008 г. между Самохваловым С.М. и Федоренко Л.Л., является ничтожным, так как в нем не отражено условие предоставления земельного участка в собственность с соблюдением ограничений в его использовании.

Само по себе неуведомление покупателя о наличии обременений не влечет недействительность сделки в соответствии с действующим гражданским законодательством. Кроме того, установление охранный зоны инженерных коммуникаций влечет ограничения в порядке землепользования, но не является обременением, ограничивающим оборот объекта земельного участка.

Является неправильным вывод суда о ничтожности сделки по приобретению Федоренко Л.Л. земельного участка в собственность по мотиву превышения его размеров, необходимых для обслуживания строения.

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Ст. 36 Земельного кодекса РФ не устанавливает предельные размеры предоставляемого земельного участка для использования и эксплуатации строения, находящегося на данном земельном участке. Как следует из материалов дела, границы фактического землепользования определялись ранее договором аренды.

Разрешая спор в части заявленного искового требования о прекращении права собственности Федоренко Л.Л. на незавершенное строительство здание литер «А» и принимая решение об удовлетворении иска в этой части, суд

сослался на ст. 235 ГК РФ, указав на отсутствие данного объекта недвижимости на указанном земельном участке и его уничтожение.

Данная правовая норма регулирует основания прекращения права собственности.

Согласно п. 2 данной статьи принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме перечисленных в нем случаев; при этом перечень указанных случаев, когда изъятие имущества осуществляется против воли собственника, является исчерпывающим.

Между тем, суд не указал, по какому из оснований, перечисленных в п. 2 ст. 235 ГК РФ, подлежит прекращению право собственности Федоренко Л.Л. на зарегистрированное за ним имущество.

Из материалов дела усматривается, что администрация муниципального образования г. Краснодар никогда не являлась собственником незавершенного строительством здания литер «А» по указанному адресу и никаких прав на него не имеет. Кроме того, судом не учтено, что имущество было уничтожено в ходе подготовки строительной площадки, в соответствии с разрешением на строительство, полученным в установленном порядке.

Что касается требований, заявленных прокурором Карасунского административного округа г. Краснодара о запрете Федоренко Л.Л. производить строительные работы на территории спорного земельного участка, то суд не учел, что они не конкретизированы ни по видам работ, ни по условиям их проведения, ни по времени ограничения; обоснованность данного запрета объективно ничем не подтверждена.

Допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Советского районного суда г. Краснодара от 27 мая 2009 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 июля 2009 г. являются незаконными и подлежат отмене как принятые с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Советского районного суда г. Краснодара от 27 мая 2009 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 июля 2009 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

