



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ13-15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 апреля 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Момотова В.В.,
судей Пчелинцевой Л.М. и Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Комышевой Е.Ю. к Студяниковой О.А., Дашковой Т.В., Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, префектуре восточного административного округа г. Москвы (далее – префектуре ВАО г. Москвы) о применении последствий недействительности сделки, признании недействительным договора купли-продажи квартиры, признании недействительным распоряжения префекта ВАО г. Москвы, признании недействительным договора краткосрочного найма жилого помещения, признании права на получение квартиры в порядке возмещения-компенсации, признании права собственности на жилое помещение, истребовании имущества из чужого незаконного владения по кассационной жалобе Дашковой Т.В. на решение Преображенского районного суда г. Москвы от 15 ноября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 июня 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителя Дашковой Т.В. – Сироткина А.Б., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения Комышевой Е.Ю. и ее представителя Студёновой Е.П., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Комышева Е.Ю., Кононов Д.Ю. обратились в суд с иском к Студяниковой О.А., Дашковой Т.В., Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, уточнив исковые требования, просили признать недействительными договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], д. 7 [REDACTED], заключенный 30 августа 2006 г. между ними и Студяниковой О.А., и договор купли-продажи этой же квартиры, заключенный 30 октября 2006 г. между Студяниковой О.А. и Дашковой Т.В., применении последствий недействительности сделки, признать недействительным договор краткосрочного найма жилого помещения, расположенного по адресу: г. [REDACTED], д. 1, [REDACTED], признать за ними право на получение этой квартиры в порядке компенсации за принадлежащую истцам квартиру по адресу: г. [REDACTED], д. 7 [REDACTED], признать за каждым из них право собственности на $\frac{1}{2}$ доли квартиры, находящейся по адресу: г. [REDACTED], д. 1, [REDACTED].

В обоснование исковых требований сослались на то, что они были обмануты ЗАО «Компания «ЖИЛСТРОИ-ИНВЕСТ», куда они обратились за решением своих жилищных проблем, возникших после смерти их матери и бабушки, которые ранее являлись собственниками квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], д. 7 [REDACTED]. По их мнению, Кононов Д.Ю. при заключении договора купли-продажи квартиры от 30 августа 2006 г. не мог понимать значение своих действий и руководить ими.

Решением Преображенского районного суда г. Москвы от 10 июня 2010 г. (в редакции определения суда от 23 марта 2011 г. об исправлении описки) иск был удовлетворен в части требований Комышевой Е.Ю. и Коконова Д.Ю. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], д. 7 [REDACTED], заключенного 30 августа 2006 г. между истцами и Студяниковой О.А., в удовлетворении остальной части заявленных требований истцам отказано.

Истцы с данным решением суда в части отказа в удовлетворении исковых требований не согласились, подали кассационную жалобу.

18 августа 2010 г. истец Кононов Д.Ю. умер.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 сентября 2010 г. дело возвращено в суд первой инстанции для решения вопроса о правопреемстве.

Определением Преображенского районного суда г. Москвы от 11 октября 2010 г. производство по делу было приостановлено до определения правопреемников умершего Коконова Д.Ю.

Определением того же суда от 23 марта 2011 г. в качестве правопреемника Коконова Д.Ю. к участию в деле привлечена его наследница – Комышева Е.Ю.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 июля 2011 г. решение Преображенского районного суда города Москвы от 10 июня 2010 г. в части отказа в удовлетворении требований Коконова Д.Ю., Комышевой Е.Ю. к Студяниковой О.А.,

Дашковой Т.В., Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы было отменено, дело в этой части направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции, в остальной части решение суда оставлено без изменения.

При новом рассмотрении дела истец Комышева Е.Ю., выступающая одновременно как правопреемник умершего истца Кононова Д.Ю., уточнив заявленные требования, просила применить последствия недействительности сделки – заключенного между Комышевой Е.Ю., Кононовым Д.Ю., с одной стороны, и Студяниковой О.А., с другой стороны, договора купли-продажи квартиры от 30 августа 2006 г., расположенной по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], д. 7 [REDACTED]; признать недействительным последующий договор купли-продажи данной квартиры от 30 октября 2006 г., заключенный между Студяниковой О.А. и Дашковой Т.В.; признать недействительным договор краткосрочного найма жилого помещения, расположенного по адресу: г. [REDACTED] д. 1, [REDACTED]; признать недействительным распоряжение префекта ВАО г. Москвы от 9 февраля 2009 г. № 309ж о предоставлении Дашковой Т.В. в порядке возмещения – компенсации квартиры по адресу: г. [REDACTED], д. 1, [REDACTED] признать за ней право на получение этой квартиры в порядке компенсации за квартиру по адресу: г. [REDACTED], д. 7 [REDACTED] ранее принадлежащую Кононову Д.Ю. и Комышевой Е.Ю.; признать за ней право собственности на квартиру по адресу: г. [REDACTED], д. 1, [REDACTED], истребовать данную квартиру из незаконного владения Дашковой Т.В.

В обоснование исковых требований истица указала, что поскольку договор купли-продажи квартиры от 30 августа 2006 г., расположенной по адресу: г. [REDACTED], д. 7 [REDACTED], признан судом недействительным, постольку последующие сделки с данной квартирой также являются недействительными, в связи с чем Дашкова Т.В. не приобрела право на получение в связи со сносом дома, другого жилого помещения, которое принадлежит законным собственникам квартиры.

Решением Преображенского районного суда города Москвы от 15 ноября 2011 г. исковые требования удовлетворены частично: суд применил последствия недействительности сделки – договора купли-продажи квартиры от 30 августа 2006 г., возвратив квартиру, расположенную по адресу: г. [REDACTED], д. 7 [REDACTED] в долевую собственность Кононова Д.Ю. и Комышевой Е.Ю.; признал недействительным распоряжение префекта ВАО г. Москвы от 9 февраля 2009 г. № 309ж о предоставлении Дашковой Т.В. в порядке возмещения (компенсации) квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], д. 1, [REDACTED]; признал недействительным договор краткосрочного найма квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], д. 1, [REDACTED], заключенный между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы и Дашковой Т.В.; признал за Комышевой Е.Ю. и Кононовым Д.Ю. право на получение квартиры, находящейся по указанному адресу, в порядке возмещения (компенсации) за квартиру в подлежащем сносу доме; признал право собственности на всю

квартиру за Комышевой Е.Ю., а именно $\frac{1}{2}$ доли квартиры в порядке возмещения (компенсации) и $\frac{1}{2}$ доли квартиры в порядке наследования по закону после смерти Кононова Д.Ю.; указанная квартира истребована из незаконного владения Дашковой Т.В.

В удовлетворении остальной части иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 июня 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Дашковой Т.В. ставится вопрос об отмене решения Преображенского районного суда г. Москвы от 15 ноября 2011 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 июня 2012 г., как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 марта 2013 г. кассационная жалоба Дашковой Т.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а обжалуемые судебные постановления – подлежащими отмене.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения были допущены судебными инстанциями при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что квартира, расположенная по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], д. 7 [REDACTED], находилась в общей долевой собственности Кононова Д.Ю. и Комышевой Е.Ю.

30 августа 2006 г. собственники жилого помещения заключили договор купли-продажи данной квартиры со Студяниковой О.А.

Вступившим в законную силу решением Преображенского районного суда г. Москвы от 10 июня 2010 г. данный договор был признан недействительным.

30 октября 2006 г. Студяникова О.А. продала эту квартиру Дашковой Т.В.

В связи со сносом дома, расположенного по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], д. 7 [REDACTED] на основании распоряжения префекта ВАО г. Москвы от 9 февраля 2009 г. Дашковой Т.В. в порядке возмещения (компенсации) была предоставлена кв. [REDACTED] в д. 1 по ул. [REDACTED] г. [REDACTED], и заключен договор краткосрочного найма данного жилого помещения.

Разрешая спор, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований Комышевой Е.Ю., действующей одновременно как правопреемник и наследник Кононова Д.Ю., об истребовании имущества из чужого незаконного владения в соответствии с положениями статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации с восстановлением прав истицы как правопреемника и наследника Кононова Д.Ю. путем возврата имущества, выбывшего из их владения помимо воли.

В то же время суд первой инстанции указал, что одновременно с требованием об истребовании имущества из чужого незаконного владения подлежат удовлетворению требования о применении последствий недействительности сделки.

Также суд не усмотрел оснований для удовлетворения исковых требований в части признания недействительным договора купли-продажи квартиры от 30 октября 2006 г., заключенного между Студяниковой О.А. и Дашковой Т.В., поскольку при защите права Комышевой Е.Ю. применены правила реституции о возврате квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], д. 7 [REDACTED], в долевую собственность Комышевой Е.Ю. и Кононова Д.Ю., истребовании из чужого незаконного владения Дашковой Т.В. квартиры, находящейся по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], д. 1, [REDACTED], в связи с чем требование о признании сделки недействительной не подлежит самостоятельному разрешению.

С такими выводами суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

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

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

Пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, 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.

Поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

В связи с этим права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного

пунктами 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

Таким образом, содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, - по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со статьями 166 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации – не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Склиановой, Р.М. Склиановой и В.М. Ширяева»).

Исходя из вышеизложенного, правовая природа таких способов защиты прав, как признание сделки недействительной или применение последствий недействительности сделки и истребование имущества из чужого незаконного владения, исключает одновременное их избрание лицом при выборе способа защиты своих прав.

Следовательно, использование судом предусмотренного статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации правового механизма защиты права путем удовлетворения виндикационного иска исключает одновременное применение последствий недействительности сделки в виде реституции и наоборот.

Между тем суд, сославшись на изложенную выше правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, пришел к выводу об удовлетворении и требования о применении последствий недействительности сделки, и требования об истребования спорного имущества из чужого незаконного владения.

Таким образом, суд применил к спорным правоотношениям одновременно статью 302 и статью 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, чего делать был не вправе.

Судом не было учтено, что требования о применении последствий недействительности сделки и истребовании имущества из чужого незаконного владения являются взаимоисключающими.

Также, признавая недействительными распоряжение префекта ВАО г. Москвы от 9 февраля 2009 г. о предоставлении Дашковой Т.В. в порядке возмещения (компенсации) [REDACTED] в д. 1 по ул. [REDACTED] и заключенный между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы и Дашковой Т.В. договор краткосрочного найма данного жилого помещения, суд истребовал эту квартиру из незаконного владения

Дашковой Т.В. и признал за Комышевой Е.Ю. право собственности на данное жилое помещение.

Между тем статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, которой руководствовался суд при принятии решения, предусмотрена возможность истребования имущества из чужого незаконного владения исключительно собственником этого имущества.

Таким образом, в законе закреплена возможность защиты и восстановления прав лица в отношении имущества, которое принадлежит, либо принадлежало ему на праве собственности.

Однако Комышева Е.Ю. не являлась собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. [REDACTED], д. 1, [REDACTED], поскольку, как установлено в ходе рассмотрения дела, квартира была предоставлена Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, то есть являлась собственностью г. Москвы.

Кроме того, суд, применив последствия недействительности договора купли-продажи квартиры от 30 августа 2006 г., возвратил квартиру по адресу: г. [REDACTED], д. 7 [REDACTED] в долевую собственность истцов, в то время как дом, в котором была расположена данная квартира, в период рассмотрения настоящего дела был снесен, то есть объект права, в отношении которого возник спор, перестал существовать.

Данный вывод противоречит положениям статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым право собственности прекращается при гибели или уничтожении имущества.

Право собственности, как следует из содержания статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, может признаваться только на индивидуально-определенную вещь, которая реально существует в натуре. Иное будет противоречить существу права собственности.

Это также не было учтено судом.

Согласно статье 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Статьей 1114 Гражданского кодекса Российской Федерации днем открытия наследства является день смерти гражданина.

По смыслу вышеприведенных правовых норм, унаследовано может быть только имущество, принадлежащее на праве собственности наследодателю на день его смерти.

Признавая право собственности на указанное выше жилое помещение за Комышевой Е.Ю., суд указал, что $\frac{1}{2}$ доли в этой квартире передается ей в порядке наследования по закону после смерти Кононова Д.Ю.

Между тем в материалах дела отсутствуют сведения о том, что Кононову Д.Ю. на момент его смерти принадлежала на праве собственности $\frac{1}{2}$ доли в квартире, находящейся по адресу: г. [REDACTED], д. 1, [REDACTED].

Вместе с тем положениями статьи 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено, что наследство может состоять не только

из имущества, принадлежащего наследодателю на праве собственности на день смерти, но и из имущественных прав и обязанностей.

Таким образом, унаследованы могут быть также права и обязанности наследодателя, которые принадлежали ему на день смерти.

Следовательно, применительно к настоящему делу, суду следовало исследовать вопрос перехода Комышевой Е.Ю. по наследству после смерти Кононова Д.Ю. права требования предоставления в порядке возмещения (компенсации) жилого помещения в связи со сносом дома.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом второй инстанции нарушения норм материального права существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Дашковой Т.В., в связи с чем состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Преображенского районного суда г. Москвы от 15 ноября 2011 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 июня 2012 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи