



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 33-КГ15-5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 апреля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Мутиловой Л. В. к Кошовому П. И., Хижнякову В. Е., садоводческому некоммерческому товариществу «  
» о признании права собственности на земельный участок, признании недействительным договора купли-продажи, признании права собственности отсутствующим, об истребовании земельного участка

по кассационной жалобе Мутиловой Л. В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 19 декабря 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения представителей Мутиловой Л.В. – Семеновой Л.Н. и Носовой Л.Н., представителя СНТ «  
»; Лилишенцевой С.Е., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Хижнякова В.Е. – Андреева В.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Мутилова Л.В. обратилась в суд с иском к Кошовому П.И., Хижнякову В.Е., СНТ «  
» о признании права собственности на земельный участок, признании недействительным договора купли-продажи

земельного участка, заключенного между Кошевым П.И. и Хижняковым В.Е., признании права собственности Кошевого П.И. отсутствующим, об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения Хижнякова В.Е.

Решением Выборгского городского суда Ленинградской области от 20 сентября 2013 г. искивые требования Мутиловой Л.В. удовлетворены частично. За Мутиловой Л.В. признано право собственности на земельный участок № [ ] площадью [ ] кв.м, расположенный по адресу: [ ] область, [ ] район, муниципальное образование « [ ] е», пос. [ ] [ ], СНТ « [ ] [ ] ». Признан недействительным договор купли-продажи земельного участка от 4 мая 2011 г., заключенный между Кошевым П.И. и Хижняковым В.Е. В удовлетворении требований о признании права собственности Кошевого П.И. отсутствующим, об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения Хижнякова В.Е. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 19 декабря 2013 г. решение суда в части удовлетворения требований Мутиловой Л.В. отменено и в отмененной части постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска отказано. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Мутиловой Л.В. содержится просьба об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 19 декабря 2013 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 17 марта 2015 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что Мутилова Л.В., согласно свидетельству о праве собственности на землю от 29 октября 1993 г. № 13-673, является собственником земельного участка № [ ] площадью [ ] кв. м, расположенного по адресу: [ ]

[ ]. Данный земельный участок предоставлен ей в соответствии с

постановлением главы администрации Выборгского района Ленинградской области от 21 октября 1993 г. № 3005 для ведения садоводства.

29 октября 1993 г. в государственный кадастр недвижимости внесены сведения об указанном земельном участке с присвоением земельному участку кадастрового номера [REDACTED].

Решением Выборгского городского суда Ленинградской области от 17 апреля 2001 г. указанный выше земельный участок признан бесхозным и передан в собственность садоводческого товарищества « [REDACTED] ».

Решение Выборгского городского суда Ленинградской области от 17 апреля 2001 г. отменено определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 10 марта 2011 г., дело направлено на новое рассмотрение, впоследствии производство по делу прекращено в связи с отказом истца от иска.

Решением Выборгского городского суда Ленинградской области от 17 мая 2010 г. за Кошевым П.И. признано право собственности на спорный земельный участок.

4 мая 2011 г. Кошевой П.И. продал земельный участок Хижнякову В.Е. Договор купли-продажи земельного участка зарегистрирован в установленном законом порядке, Хижнякову В.Е. выдано свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13 июня 2013 г. решение Выборгского городского суда Ленинградской области от 17 мая 2010 г. отменено, производство по делу прекращено в связи с отказом Кошевого П.И. от иска.

Удовлетворяя частично исковые требования Мутиловой Л.В., суд первой инстанции исходил из того, что у истца возникло право собственности на земельный участок, поскольку он был предоставлен в установленном порядке; документы, подтверждающие ее право собственности, соответствуют требованиям закона, право истца нарушено наличием регистрации права собственности Хижнякова В.Е. на спорный земельный участок, которое подлежит защите.

Признавая недействительным договор купли-продажи земельного участка на основании статьи 169 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд исходил из того, что сделка заключена лицом, не имевшим права на распоряжение земельным участком, поскольку право собственности Кошевого П.И. возникло на основании решения Выборгского городского суда Ленинградской области, которое впоследствии было отменено.

Оснований для удовлетворения требований о признании отсутствующим права собственности Кошевого П.И. суд не усмотрел в связи с отсутствием доказательств наличия данного права на момент рассмотрения дела.

Суд также отказал в удовлетворении требований об истребовании у Хижнякова В.Е. земельного участка в связи с отсутствием доказательств того, что Хижняков В.Е. фактически владел земельным участком.

Отменяя решение Выборгского городского суда Ленинградской области от 20 сентября 2013 г. в части удовлетворения заявленных Мутиловой Л.В. требований о признании за ней права собственности на спорный земельный участок и признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, заключенного между Кошевым П.И. и Хижняковым В.Е., суд апелляционной инстанции исходил из того, что заявленные истцом требования о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим и признании за лицом права собственности на то же недвижимое имущество являются взаимоисключающими и не подлежащими рассмотрению одновременно.

Не согласился суд апелляционной инстанции и с выводом суда первой инстанции о том, что срок исковой давности по заявленным требованиям не истек. Кроме того, суд квалифицировал действия Мутиловой Л.В. по нарушению положений статьи 19 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и локального нормативного правового акта – Устава СНТ «                    » как злоупотребление правом.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что данные выводы являются ошибочными.

Согласно пункту 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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» (далее – Постановление № 10/22) в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Пунктом 58 Постановления № 10/22 предусмотрено, что лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть

удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 59 Постановления № 10/22).

Управомоченное лицо вправе использовать для защиты гражданских прав как один, так и несколько способов защиты права. Вместе с тем истец не вправе выбрать любой из них по своему усмотрению.

Так, в случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункты 34, 35 Постановления № 10/22).

Таким образом, если, по мнению суда, сформулированное истцом требование являлось неправильным либо истец ошибочно квалифицировал возникшие отношения, то это обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в иске.

При такой ситуации суд должен разрешить спор исходя из правильной юридической квалификации отношений.

Это судом апелляционной инстанции учтено не было.

Делая вывод о пропуске истцом срока исковой давности, суд апелляционной инстанции сослался на то, что статья 200 Гражданского кодекса Российской Федерации связывает начало течения срока исковой давности не только с моментом, когда лицо узнало о нарушении своего права, но и с моментом, когда лицо должно было узнать о таком нарушении. Соответственно, при должной степени заботливости и осмотрительности, участия в деятельности СНТ «                    », надлежащем выполнении обязанностей члена СНТ Мутилова Л.В. должна была своевременно узнать о своем исключении из членов СНТ «                    »:                     , передаче земельного участка другим лицам и обратиться в суд за защитой нарушенных прав.

Однако суд не учел, что по общему правилу течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права,

начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП (пункт 57 Постановления № 10/22).

При рассмотрении дела в суде первой инстанции истец указывала, что о нарушении своих прав узнала в июне 2012 года при обращении за получением кадастрового паспорта земельного участка, однако это обстоятельство, в нарушение требований статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не получило оценки суда апелляционной инстанции.

Не может быть признана правомерной и ссылка суда апелляционной инстанции на злоупотребление правом со стороны истца.

Согласно статье 10 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Из содержания указанной нормы следует, что при злоупотреблении правом лицо действует в пределах предоставленных ему прав, но недозволенным способом.

Этих обстоятельств судом апелляционной инстанции установлено не было.

Что же касается длительного неосвоения Мутиловой Л.В. земельного участка и невыполнения ею иных обязанностей садовода, на которые сослался суд апелляционной инстанции, то эти обстоятельства для рассмотрения возникшего спора юридического значения не имеют.

Учитывая изложенное, следует признать, что допущенные при рассмотрении дела нарушения норм права, являясь существенными, повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Мутиловой Л.В., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 19 декабря 2013 г. подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 19 декабря 2013 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи