



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 38-КГ16-12

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 января 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

при участии прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации – Власовой Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации г. Тулы к Ненахову С [redacted] Н [redacted], Никишину С [redacted] П [redacted], Булгаковой Е [redacted] С [redacted], Сергееву С [redacted] В [redacted], Сергеевой С [redacted] А [redacted]; действующей также в интересах несовершеннолетней Сергеевой А [redacted] С [redacted], о признании недействительными доверенности, договоров купли-продажи квартиры и истребовании имущества из чужого незаконного владения, по встречному иску Сергеева С [redacted] В [redacted], Сергеевой С [redacted] А [redacted], действующих также в интересах несовершеннолетней Сергеевой А [redacted] С [redacted], к администрации города Тулы о признании добросовестными приобретателями,

по ходатайству Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации Москальковой Т [redacted] Н [redacted] о проверке решения Пролетарского районного суда г. Тулы от 29 сентября 2015 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 24 декабря 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации – Матвеевой Н.А., Сергеева С.В., Сергеевой С.А. и их представителей – Вахитова И.С., Гладышевой С.М., Новиковой А.М., представителя Тульской областной

нотариальной палаты – Герасина А.И., поддержавших ходатайство Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации, заключение прокурора Власовой Т.А., полагавшей необходимым ходатайство удовлетворить, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация г. Тулы обратилась в суд с иском к Ненахову С.Н., Никишину С.П., Булгаковой Е.С., Сергееву С.В., Сергеевой С.А., несовершеннолетней Сергеевой А.С. о признании недействительными доверенности, выданной на имя Ненахова С.Н., договоров купли-продажи квартиры [REDACTED] расположенной по адресу: [REDACTED], [REDACTED] и ее истребовании из чужого незаконного владения.

В обоснование исковых требований администрация г. Тулы указала, что 23 октября 2014 г. Ненахов С.Н., действовавший на основании нотариально удостоверенной доверенности от 12 июня 2012 г., выданной от имени умершего 24 сентября 2011 г. Канищева Ю.В., продал указанное недвижимое имущество Никишину С.П., который в свою очередь 22 января 2015 г. продал его Булгаковой Е.С, а 2 февраля этого же года названная квартира приобретена у Булгаковой Е.С. Сергеевым С.В. и Сергеевой С.А., действовавшей также в интересах несовершеннолетней Сергеевой А.С.

Администрация г. Тулы указала, что квартира [REDACTED], расположенная по адресу: [REDACTED], являясь выморочным имуществом, выбыла из владения органа местного самоуправления незаконно и помимо его воли.

Сергеев С.В., Сергеева С.А., действующие также в интересах несовершеннолетней Сергеевой А.С., обратились в суд с встречным иском к администрации г. Тулы о признании их добросовестными приобретателями.

В обоснование требования Сергеевы указали, что на момент заключения договора купли-продажи с Булгаковой Е.С., право собственности последней на спорную квартиру было зарегистрировано в установленном порядке, у нее имелись оригиналы правоудостоверяющих документов на эту квартиру, которая приобреталась ими по действительной рыночной стоимости в отсутствие сведений о наличии каких-либо препятствий для заключения сделки и о правопритязаниях третьих лиц. В частности, при заключении договора купли-продажи на регистрационном учете по указанному адресу никто не состоял, какие-либо предметы домашней обстановки в квартире отсутствовали.

Решением Пролетарского районного суда г. Тулы от 29 сентября 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 24 декабря 2015 г., первоначальные и встречные иски удовлетворены. Сергеев С.В., Сергеева С.А., Сергеева А.С. признаны добросовестными приобретателями квартиры [REDACTED], расположенной по адресу:

представления. В интересах законности суд кассационной инстанции вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления.

Судом установлено, что собственником двухкомнатной квартиры ■, площадью ■ кв.м, расположенной по адресу: ■, при жизни являлся Канищев Ю.В.

24 сентября 2011 г. Канищев Ю.В. умер, о чем комитетом ЗАГС администрации г. Тулы 26 сентября 2011 г. составлена запись акта о смерти № ■.

18 октября 2011 г. Канищев Ю.В. снят с регистрационного учета по указанному выше адресу.

12 июня 2012 г. в нотариальной конторе г. Тулы оформлена доверенность от имени Канищева Ю.В. на имя Ненахова С.Н., удостоверенная временно исполняющим обязанности нотариуса г. Тулы Слобожаниной О.А. – Сурковым В.В. и зарегистрированная в реестре за № ■. Указанной доверенностью Ненахову С.Н. предоставлены полномочия от имени Канищева Ю.В. управлять, пользоваться и распоряжаться всем его имуществом, в чем бы такое не заключалось и где бы оно не находилось, заключая разрешенные законом сделки всеми предусмотренными законом способами по управлению и распоряжению имуществом, в том числе покупать, продавать, принимать в дар, обменивать, закладывать и принимать в залог строения и другое имущество, производить расчет по заключенным сделкам, представлять интересы Канищева Ю.В. в органах, осуществляющих государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе и по вопросу регистрации перехода права собственности на отчуждаемое имущество к другим лицам.

23 октября 2014 г. Ненахов С.Н., действуя от имени Канищева Ю.В. на основании нотариально удостоверенной доверенности от 12 июня 2012 г., заключил с Никишиным С.П. договор купли-продажи квартиры 36, расположенной по адресу: ■. Переход права собственности прошел государственную регистрацию 6 ноября 2014 г.

22 января 2015 г. между Никишиным С.П. и Булгаковой Е.С. заключен договор купли-продажи данной квартиры (запись о регистрации от 27 января 2015 г.).

2 февраля 2015 г. Булгакова Е.С. заключила с Сергеевым С.В. и Сергеевой С.А., действующей также в интересах несовершеннолетней Сергеевой А.С., договор купли-продажи названной выше квартиры с использованием государственного сертификата на материнский (семейный) капитал.

На основании последней сделки 6 февраля 2015 г. за Сергеевым С.В., Сергеевой С.А. и их несовершеннолетней дочерью Сергеевой А.С. зарегистрировано право общей долевой собственности на спорное жилое помещение.

Удовлетворяя требования Сергеевых и признавая их добросовестными приобретателями, суд указал, что при покупке квартиры у них не могло возникнуть сомнений в том, что приобретаемая квартира не свободна от прав третьих лиц, они не знали и не могли знать о неправомерности отчуждения имущества Булгаковой Е.С., а равно и всеми предыдущими продавцами.

В тоже время, удовлетворяя иск администрации муниципального образования г. Тулы об истребовании жилого помещения из владения Сергеева С.В., Сергеевой С.А., Сергеевой А.С. и о возвращении его в собственность муниципального образования г. Тула, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что данное жилое помещение поступило во владение ответчиков в результате неправомерных действий первоначального отчуждателя Ненахова С.Н., а следовательно, спорное имущество выбыло из владения истца помимо его воли.

При этом судебными инстанциями отказано в удовлетворении заявления Сергеевых о применении исковой давности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит судебные постановления вынесенными с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Разрешая спор, суд удовлетворил требования администрации г. Тулы по основаниям, предусмотренным статьями 301–302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 301 названного кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 302 этого же 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.

Из приведенных норм права следует, что основанием для их применения является незаконная утрата собственником владения своим имуществом.

Согласно установленным судом обстоятельствам, наследство в отношении спорной квартиры открылось 24 сентября 2011 г., Канищев Ю.В. снят с регистрационного учета в данной квартире 18 октября того же года.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Статьей 196 названного кодекса установлено, что общий срок исковой давности составляет три года.

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

Статьей 181 этого же кодекса установлены специальные сроки исковой давности для признания сделок недействительными и применении последствий их недействительности.

Отказывая в применении исковой давности, суд указал, что предусмотренный пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности для требований о применении последствий недействительности ничтожных сделок истекал по настоящему делу не ранее 12 июня 2015 г., а для администрации г. Тулы, как для лица, не участвовавшего в сделке, в соответствии с действующей редакцией статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации этот срок исчисляется с момента, когда она узнала о начале исполнения данных сделок.

Таким моментом, по мнению суда, является 18 июня 2015 г. – день получения истцом выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С таким выводом согласился и суд апелляционной инстанции, указав, что момент приобретения администрацией г. Тулы права собственности на выморочное имущество – со дня смерти Канищева Ю.И. – не имеет значения для исчисления срока исковой давности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит такие выводы противоречащими приведенным выше нормам материального права.

Поскольку основанием для удовлетворения судами требований администрации г. Тулы являлись положения статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, то выводы судов о соблюдении истцом специальных сроков исковой давности, предусмотренных статьей 181 данного кодекса для требований о применении последствий недействительности ничтожных сделок, правового значения не имеют.

В решении суда первой инстанции содержится указание на применение к требованиям истца общего срока исковой давности, однако в последующем обосновании соблюдения срока исковой давности, предусмотренного статьей 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд определил начало течения срока применительно к данной норме и к началу исполнения оспариваемых сделок.

Иных выводов о начале течения срока исковой давности в решении суда не содержится, а судом апелляционной инстанции это нарушение не устранено.

Как указано выше, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения применяется общий срок исковой давности, который в силу статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации составляет три года и исчисляется согласно статье 200 этого же кодекса со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В случае, когда имущество незаконно выбыло из владения собственника до регистрации перехода права собственности к другому лицу, срок исковой давности следует исчислять с момента, когда собственник узнал или должен был узнать об этом.

Исчисляя срок исковой давности со дня получения истцом выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, судебные инстанции применительно к требованиям о защите права собственности и положениям статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации не определили в качестве юридически значимого обстоятельства и не установили момент, когда администрация г. Тулы как собственник должна была узнать о нарушении своего права.

В частности, судом не установлено, кто и на каком основании владел спорным имуществом со дня смерти наследодателя.

Судом также не установлено, совершала ли администрация г. Тулы в течение этого времени какие-либо действия, направленные на реализацию прав собственника и законного владельца.

При разрешении вопроса о начале течения срока исковой давности относительно требований к добросовестному приобретателю следует иметь в виду, что несовершение подобного рода действий само по себе не означает, что администрация не должна была узнать о нарушении своего права собственности, включающего право владения спорным имуществом.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Таким образом, основания недействительности сделки должны быть установлены законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 168 названного кодекса, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Из приведенной нормы следует, что ее применение требует указания закона, которому эта сделка не соответствует.

Согласно пункту 2 статьи 167 указанного выше кодекса 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, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Признавая недействительными совершенные последовательно договоры купли-продажи спорной квартиры, ни суд первой инстанции, ни суд апелляционной инстанции, не указали предусмотренных главой 9 Гражданского кодекса Российской Федерации либо иным законом оснований их недействительности, а также последствий их недействительности.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными и привели к неправильному разрешению спора.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного Кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Поименованные выше требования закона и указания Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 24 декабря 2015 г. с направлением дела 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 Тульского областного суда от 24 декабря 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи