



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 73-КГ13-4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 октября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Кликушина А.А. и Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Комитета по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ к Эрдынеевой С [] Б [] о возложении обязанности возвратить земельный участок, признании отсутствующим зарегистрированного права собственности и снятии земельного участка с государственного кадастрового учета

по кассационной жалобе представителя Эрдынеевой С [] Б [] – Голобокова П [] А [] на определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 17 октября 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения представителя Эрдынеевой С.Б. – Голобокова П.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Комитет по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ (далее – Комитет) обратился в суд с иском к Эрдынеевой С.Б. о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на земельный участок, снятии его с государственного кадастрового учета и возврате истцу.

В обоснование заявленных требований истец указал, что в 2008 году членам СНТ [REDACTED]» были предоставлены земельные участки, расположенные за пределами границ товарищества, на территории неразграниченной государственной собственности, являющейся местом отдыха горожан. На основании решения Комитета от 19 марта 2008 г. земельный участок площадью 856 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED], примерно в 430 м по направлению на юго-запад от ориентира – жилого дома, расположенного за пределами участка по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], был предоставлен в собственность члену СНТ «[REDACTED]» Гудеевой З.М., которая впоследствии продала указанный земельный участок Эрдынеевой С.Б. Решение о предоставлении земельного участка в собственность Гудеевой З.М. от 19 марта 2008 г. отменено 2 ноября 2011 г. руководителем Комитета. Истец полагал, что у Эрдынеевой С.Б. отсутствуют законные основания для пользования земельным участком в связи с его приобретением у лица, не имевшего права отчуждать данный участок, просил суд признать отсутствующим зарегистрированное право собственности Эрдынеевой С.Б. в отношении указанного земельного участка, обязать Эрдынееву С.Б. вернуть истцу земельный участок и снять его с регистрационного кадастрового учета.

Решением Железнодорожного районного суда г. Улан-Удэ Республики Бурятия от 19 июля 2012 г. в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 17 октября 2012 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение, которым иск удовлетворен. На Эрдынееву С.Б. возложена обязанность вернуть истцу земельный участок, площадью 856 кв.м, расположенный по адресу: г. [REDACTED], примерно в 430 м по направлению на юго-запад от ориентира – жилого дома, расположенного за пределами участка по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED]; признано отсутствующим зарегистрированное право собственности Эрдынеевой С.Б. в отношении указанного земельного участка и постановлено снять его с кадастрового учета.

Представитель Эрдынеевой С.Б. – Голобоков П.А. подал кассационную жалобу, в которой ставится вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 17 октября 2012 г. и

оставлении в силе решения Железнодорожного районного суда г. Улан-Удэ Республики Бурятия от 19 июля 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 июня 2013 г. кассационная жалоба представителя Эрдынеевой С.Б. – Голобокова П.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы представителя Голобокова П.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 17 октября 2012 г. и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

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.

При вынесении оспариваемого судебного постановления такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что решением Комитета от 19 марта 2008 г. № 3-424 в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в собственность Гудеевой З.М. для ведения садоводства бесплатно предоставлен земельный участок № [] площадью 830 кв.м, расположенный по адресу: г. [], СНТ []», категория земель – земли населенных пунктов (л.д.6).

17 октября 2011 г. между Гудеевой З.М. (продавец) и Эрдынеевой С.Б. (покупатель) заключен договор купли-продажи жилого дома, расположенного по адресу: г. [], с земельным участком площадью 856 кв.м, расположенным по адресу: г. [], примерно в 430 м по направлению на юго-запад от ориентира – жилого дома, расположенного за пределами участка по адресу: г. [], с кадастровым номером [] общей стоимостью [] руб. (л.д. 141-142).

Указанный договор купли-продажи прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Республике Бурятия, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 октября 2011 г. внесены соответствующие изменения о правообладателе спорного земельного участка – Эрдынеевой С.Б. (л.д. 92, 142).

Решением Комитета от 2 ноября 2011 г. № 3-2427 отменено решение о предоставлении земельного участка в собственность Гудеевой З.М. от 19 марта 2008 г. на основании пункта 4 статьи 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (л.д.5).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований Комитета, суд первой инстанции исходил из того, что ответчик является добросовестным приобретателем, на момент оформления договора купли-продажи спорного земельного участка между Гудеевой З.М. и Эрдынеевой С.Б. и на момент государственной регистрации состоявшегося перехода права собственности решение Комитета от 19 марта 2008 г. о предоставлении участка в собственность Гудеевой З.М. оспорено кем-либо не было и являлось действующим, в связи с чем отчуждение спорного имущества являлось правомерным и у ответчицы отсутствовали какие-либо основания усомниться в этом.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении иска Комитета, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что земельный участок был предоставлен Гудеевой З.М. незаконно, т.к. он никогда не входил в состав территории СНТ [REDACTED] [REDACTED]», следовательно, не мог быть предоставлен ей в собственность в порядке пункта 4 статьи 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединениях граждан» и поэтому не подлежал приватизации. Соответственно, право собственности на него у Гудеевой З.М., а в последствии у Эрдынеевой С.Б. основано на недействительном (ничтожном) акте органа местного самоуправления, не влекущем никаких юридических последствий. Добросовестность приобретения земельного участка сама по себе не может являться возможностью для фактического узаконения прав на земельный участок. При этом суд апелляционной инстанции указал, что преюдициальное значение по делу имеет вступившее в законную силу решение Железнодорожного районного суда г. Улан-Удэ от 9 декабря 2011 г., которым были сняты с кадастрового учета в государственном кадастре недвижимости 23 земельных участка, расположенных по адресу г. [REDACTED], СНТ [REDACTED] а», и истребованы у граждан, поскольку также находились вне границ земель товарищества. Кроме того, суд

второй инстанции не нашел оснований для применения срока исковой давности, о применении которого заявлено ответчиком и согласился с утверждением Комитета о том, что о нарушении своих прав истец узнал в 2010 году – со времени проведения проверок прокуратурой.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебное постановление суда апелляционной инстанции принято с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что защита гражданских прав осуществляется в том числе путем признания права, восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки, признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления, иными способами, предусмотренными законом.

Как видно из материалов дела, Комитетом заявлены требования о признании отсутствующим у ответчика зарегистрированного права собственности на спорный земельный участок и возврате земельного участка истцу (т.е. фактически об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Верховный Суд Российской Федерации и Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в своем совместном постановлении пленумов от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснил, что 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 (пункт 52).

По смыслу указанных выше разъяснений, предъявление иска о признании права отсутствующим возможно в случае, если нарушенное право не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения.

Следовательно, исковые требования о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим и об истребовании того же недвижимого имущества являются взаимоисключающими и не подлежащими рассмотрению одновременно.

Между тем суд апелляционной инстанции в нарушение названных разъяснений рассмотрел и удовлетворил взаимоисключающие требования Комитета о признании отсутствующим у ответчика права собственности на спорный земельный участок и об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения.

Частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации закреплено, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались (часть 2 указанной статьи Кодекса).

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил в том числе из того, что решение от 19 марта 2008 г. о предоставлении Гудеевой З.М. земельного участка было отменено решением Комитета от 2 ноября 2011 г., как ничтожное, противоречащее пункту 4 статьи 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединениях граждан», но не учел при этом следующее.

Согласно части 1 статьи 48 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт.

Исходя из содержания данной нормы орган местного самоуправления вправе в порядке самоконтроля отменить ранее принятый им ненормативный правовой акт в случае выявления его противоречия закону. В свою очередь, отменяющий акт органа местного самоуправления должен соответствовать закону, то есть быть обоснованным и не нарушать законных прав граждан и организаций. При этом реализация органами местного самоуправления предоставленных законом полномочий не может ставиться в зависимость исключительно от усмотрения данных органов. Соответственно обязанность доказывания наличия оснований для отмены принятого ранее распоряжения

возлагается в силу указанных норм и требований статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации на муниципальный орган.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции не учел эти требования норм процессуального права.

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, что 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.

Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу (пункт 39 названного выше совместного постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации).

Как следует из материалов дела, Эрдынеева С.Б. приобрела у Гудеевой З.М. спорный земельный участок возмездно по договору купли-продажи, из владения Комитета земельный участок выбыл в соответствии с решением этого органа, то есть по воле истца.

Последующая отмена истцом своего решения, как недействительного (незаконного), само по себе не может свидетельствовать о выбытии спорного земельного участка из владения истца помимо его воли.

Следовательно, обращаясь с иском о возврате земельного участка, Комитет должен был указать основания, при наличии которых имущество может быть истребовано у добросовестного приобретателя Эрдынеевой С.Б. в порядке пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, что не было им сделано.

Однако при рассмотрении спора суд апелляционной инстанции не учел это обстоятельство.

При разрешении спора суд апелляционной инстанции счел доказанным факт нахождения спорного земельного участка за пределами территории

СНТ [REDACTED]», сославшись при этом на пояснения председателя СНТ Мамышева И.Н. и представителя ответчика Палубис С.Э., а также на мировое соглашение от 6 сентября 2011 г., заключенное в федеральном Арбитражном суде Восточно-Сибирского округа между СНТ [REDACTED]» и Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия, ФГУ «Земельной кадастровой палатой» по Республике Бурятия об изменении границ земельного участка СНТ, и вступившее в законную силу решение Железнодорожного районного суда г. Улан-Удэ от 9 декабря 2011 г., которым были сняты с кадастрового учета в государственном кадастре недвижимости и истребованы у граждан 23 земельных участка, находившиеся вне границ СНТ [REDACTED]».

Между тем из приведенных в апелляционном определении доказательств не усматривается, что именно спорный земельный участок находился вне границ СНТ [REDACTED]» и был отнесен к неразграниченной государственной собственности, являющейся местом отдыха горожан.

Из материалов дела следует также, что стороной ответчика было заявлено о применении срока исковой давности (л.д.160-164).

Разрешая этот вопрос, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что срок исковой давности по заявленным требованиям не пропущен, поскольку он исчисляется с момента проведения прокуратурой проверки по фактам нарушения земельного законодательства.

Статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что общий срок исковой давности составляет три года.

Согласно пункту 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент возникновения правоотношений, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются настоящим Кодексом и иными законами.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Время выявления прокуратурой нарушений земельного законодательства не может влиять на исчисление срока исковой давности, поскольку не влияет на осведомленность о таких нарушениях истца, т.к. о предоставлении спорного

земельного участка истец узнал в момент принятия им решения от 19 марта 2008 г. о выделении спорного участка Гудеевой З.М.

При таких обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции о том, что срок исковой давности подлежит исчислению со времени проведения проверок прокуратурой, является неправомерным.

Кроме того, Судебная коллегия полагает, что, давая оценку решению Железнодорожного районного суда г. Улан-Удэ от 9 декабря 2011 г., суд апелляционной инстанции пришел к ошибочному выводу, что оно имеет преюдициальное значение для дела.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Как следует из имеющейся в деле копии решения районного суда от 9 декабря 2011 г., ответчик не являлась лицом, участвовавшим в рассмотрении данного дела. Суждение в отношении принадлежащего ей земельного участка по этому делу судом не выносилось (л.д.13-21).

При таких обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции о преюдициальном значении указанного решения районного суда также нельзя признать законным и обоснованным.

По изложенным основаниям Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможно разрешить вопрос о восстановлении законных прав и интересов Эрдынеевой С.Б., в связи с чем состоявшееся судебное постановление подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду 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:

определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 17 октября 2012 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи

