ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ15-36

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 июня 2015 г.

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

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Гетман Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Даурова О Б к открытому акционерному обществу «Российские железные дороги» (далее – ОАО «РЖД») о признании права собственности отсутствующим

по кассационной жалобе представителя Даурова О Б на решение Мещанского районного суда г. Москвы от 12 марта 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 июня 2014 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Параева А.В., представляющего интересы Даурова О.Б., просившего жалобу удовлетворить, представителей

ОАО «РЖД» Кузнецовой С.А. и Шаповаловой А.И., просивших в удовлетворении жалобы отказать, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Дауров О.Б. обратился в суд с иском к ОАО «РЖД» о признании отсутствующим права собственности ОАО «РЖД» на объект недвижимого имущества – здание по адресу: г. [redacted], площадью [redacted] кв.м, а также признать отсутствующим право собственности ОАО «РЖД» на земельный участок площадью [redacted] кв.м по адресу: г. [redacted], [redacted], сославшись на то, что ему стало известно о наличии зарегистрированного права собственности ОАО «РЖД» на указанное выше здание при том, что истец является собственником нежилого двухэтажного здания общей площадью [redacted] кв.м, расположенного по адресу: г. [redacted], является его добросовестным приобретателем, фактически осуществляет его владение. По мнению истца, здание, указанное в свидетельстве, выданном ОАО «РЖД», существует только юридически, поскольку выбыло из владения ОАО «РЖД» путем продажи гражданину Ковалю Н.В. по договору от 8 апреля 1993 г.

Ответчик ОАО «РЖД» исковые требования не признал.

Решением Мещанского районного суда г. Москвы от 12 марта 2014 г. исковые требования Даурова О.Б. оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 июня 2014 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителя Даурова О.Б. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а обжалуемые судебные постановления – подлежащими отмене.

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 или 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 рассмотрении данного дела такого характера нарушения были допущены судебными инстанциями.

Судом установлено, что Дауров О.Б. согласно свидетельству о государственной регистрации права от 1 ноября 2011 г. является собственником нежилого двухэтажного здания, общей площадью [redacted] кв.м, расположенного по адресу: г. [redacted], условный номер: [redacted] на основании договора купли-продажи нежилого здания от 15 августа 2011 г., заключенного с ООО «Колибри».

ОАО «РЖД» является согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности от 28 апреля 2004 г. собственником нежилого здания, площадью [redacted] кв.м., расположенного по адресу: г. [redacted], [redacted], условный номер: [redacted].

Основанием для возникновения права собственности ОАО «РЖД» на указанное здание являются Постановление Правительства Российской Федерации от 18 сентября 2003 г. № 585, Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации, Федеральной

энергетической комиссии Российской Федерации, Министерства путей сообщения Российской Федерации от 30 сентября 2003 г. № 4557-р/6-р/884р, сводный передаточный акт от 30 сентября 2003 г.

Вступившим в законную силу решением Пресненского районного суда г. Москвы от 7 декабря 2009 г. признано право собственности Бормотина С.А. на здание по адресу: г. [redacted] общей площадью [redacted] кв.м.

Данным решением суда установлено, что 8 апреля 1993 г. между Хозрасчетным участком № 4 РЭО ХОЗУ МПС России (продавец) и Ковалем Н.В. (покупатель) был заключен договор купли-продажи трех зданий, одним из которых было здание, расположенное по адресу: г. [redacted], [redacted]

Письмом от 17 марта 1993 г. Хозяйственное управление МПС РФ дало согласие на передачу в установленном порядке с баланса Хозрасчетного участка № 4 РЭО ХОЗУ МПС России Коваль Н.В. зданий, включая спорное.

На основании акта приема-передачи от 12 марта 1993 г. Хозрасчетным участком № 4 РЭО ХОЗУ МПС России здания были переданы Ковалю Н.В.

17 сентября 1997 г. между Ковалем Н.В. (продавец) и Бормотиным С.А. (покупатель) был заключен договор купли – продажи недвижимого имущества – трех зданий, включая здание по адресу: [redacted], [redacted], которые были переданы Бормотину С.А. по акту приема-передачи от 18 сентября 1997 г. Ковалем Н.В.

Также судом в ходе рассмотрения настоящего дела установлено, что впоследствии право собственности на здание перешло к ООО «Альянс».

15 ноября 2010 г. между ООО «Альянс» (продавец) и ООО «Колибри» (покупатель) был заключен договор купли-продажи нежилого здания площадью [redacted] кв.м, по адресу: [redacted], [redacted].

15 августа 2011 г. ООО «Колибри» продало здание Даурову О.Б.

Отказывая в удовлетворении иска о признании отсутствующим права собственности ответчика на нежилое помещение, суд первой инстанции исходил из недоказанности истцом факта регистрации права собственности двух лиц (истца и ответчика) на один и тот же объект недвижимого имущества, а также того, что право собственности ОАО «РЖД» на спорное недвижимое имущество в установленном порядке оспорено не было.

Также суд первой инстанции не принял во внимание ссылки истца на решение Пресненского районного суда г. Москвы от 7 декабря 2009 г., поскольку вопрос о правомерности перехода права собственности к ОАО «РЖД» на основании сводного передаточного акта от 30 сентября 2003 г. не являлся предметом рассмотрения по данному делу, сделка по внесению здания в уставный капитал на основании сводного передаточного акта на имущество от 30 сентября 2003 г. истцом в установленном законом порядке не оспорена, а соответствующая запись в ЕГРП на недвижимое имущество была внесена сообразно представленным ОАО «РЖД» документам о переходе прав на недвижимое имущество.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы судебных инстанций не соответствующими требованиям закона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В пункте 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» дано понятие государственной 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.

Статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено право собственника требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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» зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

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 и иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

По смыслу вышеприведенных правовых норм и разъяснений выбор способа защиты вещного права, квалификация спорного отношения судом и разрешение вещно-правового конфликта зависит от того, в чьем фактическом владении находится спорное имущество, право собственности на которое зарегистрировано одновременно за разными лицами.

Возможность обращения с требованием о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим предоставлена лицу, в чьем владении находится спорное имущество, являющемуся одновременно с другим лицом собственником этого имущества в силу записи в ЕГРП.

Следовательно, удовлетворение такого требования возможно, если истец является владеющим собственником недвижимости, право которого зарегистрировано в ЕГРП.

Когда спорное имущество отсутствует во владении истца, его право может быть защищено исключительно с помощью иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, удовлетворение которого влечет за собой не только восстановление владения спорной вещью, но и корректировку записей в ЕГРП о принадлежности имущества.

Исходя из изложенного, по настоящему делу одними из юридически значимых обстоятельств являются наличие или отсутствие регистрации права собственности сторон по делу одновременно на один объект недвижимости независимо от формального адреса и данных кадастрового учета и факта владения спорным недвижимым имуществом кем-либо из собственников этого имущества.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлены требования к решению суда, в соответствии с которой решение суда должно быть законным и обоснованным.

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 3 постановления Пленума от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснил, что решение может считаться законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права. Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 – 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Однако в нарушение требований указанных выше правовых норм и разъяснений суд перечисленные обстоятельства, имеющие юридическое значение для правильного разрешения настоящего дела, не установил.

Кроме того, суд не дал оценки имеющейся в материалах дела справке Центрального БТИ № [redacted] от 16 июля 2013 г., согласно которой здание по адресу: [redacted] и нежилое здание по адресу: [redacted] являются одним и тем же объектом недвижимости, и тому обстоятельству, что согласно свидетельству о праве собственности от 5 июля 2012 г. ОАО «РЖД» является собственником земельного участка по адресу: [redacted], то есть по адресу соответствующему адресу принадлежащего Даурову О.Б. нежилого здания, чем нарушил требования части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд, указав, что данные здания являются разными объектами недвижимости, поскольку зарегистрированы по разным адресам, не учел вышеназванные документы. Наличие различных адресов не исключает возможность присвоения их одному и тому же зданию.

Таким образом, суд не установил, являются ли здания, зарегистрированные за истцом и ответчиком, фактически одним и тем же зданием, что имеет значение для правильного разрешения спора о признании права отсутствующим.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом первой инстанции, не устраненные судом апелляционной инстанции, нарушения норм материального и процессуального права существенными, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Даурова О.Б., в связи с чем обжалуемые судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными 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 Мещанского районного суда г. Москвы от 12 марта 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 июня 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи