



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 87-КГ18-2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 мая 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Киселёва А.П., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску управления имущественных и земельных отношений администрации г. Костромы к Соколову Вячеславу Алексеевичу о признании права собственности на жилой дом отсутствующим по кассационной жалобе Соколова Вячеслава Алексеевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Костромского областного суда от 15 мая 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Волкова Е.А., представителя Соколова В.А., поддержавшего жалобу, представителя администрации г. Костромы Смирнова В.А., возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

управление имущественных и земельных отношений администрации г. Костромы обратилось в суд с иском к Соколову В.А. о признании отсутствующим права собственности на жилой дом [REDACTED] в [REDACTED], указав в обоснование заявленных требований, что находящийся на земельном участке, собственность на который не разграничена, объект, право собственности на который зарегистрировано за Соколовым В.А., невозможно использовать по его прямому назначению. Так как указанный объект перестал существовать в качестве жилого дома, сохранение существующей записи в ЕГРП о праве на это имущество делает невозможным реализацию правомочия на распоряжение земельным участком, собственность на который не разграничена.

Ответчик в судебном заседании исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении.

Решением Ленинского районного суда г. Костромы от 25 января 2017 г. в удовлетворении исковых требований Управлению имущественных и земельных отношений администрации г. Костромы отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Костромского областного суда от 15 мая 2017 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение об удовлетворении иска.

В кассационной жалобе Соколова В.А., подписанной его представителем Волковым Е.А., поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 29 марта 2018 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Костромского областного суда от 15 мая 2017 г. в кассационном порядке.

При рассмотрении дела судом установлено, что Соколов В.А. является собственником жилого дома [REDACTED], о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 ноября 2015 г. сделана запись регистрации № [REDACTED].

Основанием государственной регистрации права собственности Соколова В.А. на указанное домовладение явилось решение Ленинского районного суда г. Костромы от 28 июля 2015 г., которым за Соколовым В.А. признано право собственности в порядке наследования после умершего 1 июня 2009 г. Соколова А.А.

Участвовавшая в данном деле в качестве ответчика администрация г. Костромы против удовлетворения требований не возражала, об отсутствии жилого дома по адресу: [REDACTED], не заявляла.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришёл к выводу, что вступившим в законную силу решением суда установлено, что жилой дом [REDACTED] по ул. [REDACTED] как объект права существует, доказательств обратного суду представлено не было. Доказательств того, что регистрация права ответчика на недвижимое имущество была произведена на несуществующее имущество, также не имеется.

При этом суд первой инстанции принял во внимание, что по делу была проведена экспертиза, заключение которой подтверждает нахождение на земельном участке недвижимого имущества.

Суд апелляционной инстанции с выводом суда первой инстанции не согласился и, отменяя его решение с вынесением нового решения об удовлетворении иска, указал, что объект, по поводу которого возник спор, перестал существовать в качестве объекта права, а наличие записи в ЕГРП о регистрации на него как на объект недвижимости права собственности ответчика нарушает права истца исходя из осуществляемых им полномочий.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Вещью является осязаемый, материальный предмет, представляющий имущественную ценность.

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

По смыслу изложенного, вещь продолжает являться объектом гражданских прав, объективно существуя в материальном выражении.

В силу п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

При рассмотрении дела судом первой инстанции было установлено, что домовладение, право собственности на которое зарегистрировано за Соколовым В.А., реально существует, хотя и находится в аварийном состоянии.

Поскольку данное имущество реально существует, вывод суда апелляционной инстанции о том, что оно перестало существовать в качестве объекта права, противоречит действующему законодательству. Доказательств того, что объект права прекратил своё существование, истец не представил, а суд апелляционной инстанции не добыл.

В соответствии с п. 1 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от

права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Удовлетворяя иски о признании права собственности на земельные участки администрации г. Костромы, суд апелляционной инстанции в нарушение требований ч. 4 ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не указал оснований каких положений действующего законодательства право собственности Соколова В.А. на объект недвижимости подлежало прекращению.

Согласно выводам проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы от 21 декабря 2016 г. жилой дом, расположенный по адресу: г. [REDACTED], имеет 80% износа и находится в аварийном состоянии.

При этом нахождение объекта недвижимости в ветхом состоянии не является основанием для прекращения права собственности на недвижимое имущество в соответствии с положениями ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Одновременно с этим, по смыслу положений указанной правовой нормы прекращение права собственности на объект недвижимости в силу его гибели или уничтожения возможно исключительно по волеизъявлению собственника такого имущества. Данного обстоятельства судом апелляционной инстанции установлено не было.

Лицо, полагающее свои права нарушенными, может избрать любой из приведённых в ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способ защиты либо иной, предусмотренный законом, который бы обеспечил восстановление этих прав.

Выбор способа нарушенного права должен соответствовать характеру нарушенного права.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 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», в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путём 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 путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Иск об отсутствии права имеет узкую сферу применения и не может заменять собой виндикационный, негаторный или иные иски, поскольку

допустим только при невозможности защиты нарушенного права иными средствами.

В настоящем случае администрация г. Костромы обратилась в суд с настоящим иском, ссылаясь на положения ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации, полагая, что в случае гибели имущества право на него может быть признано судом отсутствующим, однако последствием применения ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации является прекращение права собственности на несуществующий объект.

Кроме того, право собственности конкретного лица может быть признано отсутствующим только при наличии иного лица, которое таким правом обладает, в отношении имущества, которое существует. Поскольку истец полагал вещь, в отношении которой просил признать право отсутствующим, несуществующей, им выбран ненадлежащий способ защиты своего нарушенного права.

При таких обстоятельствах апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Костромского областного суда от 15 мая 2017 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Костромского областного суда.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Костромского областного суда от 15 мая 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи