ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ20-63-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 26 января 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Москаленко Ю.П. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-278/2019 по иску администрации городского округа Чехов Московской области к Запорожан Валентине Власовне, Абрамовой Марии Михайловне об истребовании земельного участка из незаконного владения и сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе представителя Абрамовой Марии Михайловны – Глухова Дениса Вячеславовича на решение Чеховского городского суда Московской области от 20 февраля 2019 г. с учетом определения этого же суда от 4 июля 2019 г. об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 сентября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя Абрамовой М.М. – Глухова Д.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация городского округа Чехов Московской области обратилась в суд с иском к Запорожан В.В. и Абрамовой М.М. об истребовании из

незаконного владения Абрамовой М.М. земельного участка общей площадью 1500 кв. м, расположенного по адресу: [redacted], и о сносе расположенной на нем самовольной постройки – жилого дома, с разъяснением, что решение суда является основанием для исключения из ЕГРН сведений об указанных выше земельном участке и постройке.

В обоснование заявленных требований истец указал, что из письма Главного следственного управления ГУ МВД России по Московской области от 10 августа 2018 г. стало известно, что 20 апреля 2018 г. возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, в ходе расследования которого установлено, что 12 февраля 2016 г. Запорожан В.В. представила в Территориальный отдел № 28 Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии для государственной регистрации права собственности на земельный участок подложные документы, в том числе выписку из похозяйственней книги за 1997–2001 годы от 30 ноября 2015 г., содержащую запись о том, что ей на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 1500 кв.м, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства. В результате противоправных действий муниципальному образованию Чеховского муниципального района причинен имущественный вред. 20 апреля 2018 г. администрация городского округа Чехов Московской области признана потерпевшим по уголовному делу.

Истец указал, что, поскольку каких-либо документов, свидетельствующих о предоставлении Запорожан В.В. в установленном законом порядке спорного земельного участка, не имеется, а сам по себе факт пользования земельным участком без наличия государственного акта о его предоставлении основанием для возникновения права собственности не является, право собственности на спорный объект недвижимости на основании выписки из похозяйственной книги от 30 ноября 2015 г. у Запорожан В.В. возникнуть не могло.

О нарушении своих прав администрация городского округа Чехов Московской области узнала в 2018 году.

Решением Чеховского городского суда Московской области от 20 февраля 2019 г. с учетом определения этого же суда от 4 июля 2019 г. об исправлении описки иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 сентября 2019 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2020 г. вынесенные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как принятых с нарушением закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 октября 2020 г. по ходатайству представителя Абрамовой М.М. – Глухова Д.В. исполнение решения суда первой инстанции до окончания производства в суде кассационной инстанции приостановлено.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 28 декабря 2020 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 его подлежащим удовлетворению.

В соответствии со статьей 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что при вынесении судебных постановлений допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые выразились в следующем.

Как установлено судом, в соответствии с выпиской из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, выданной 30 ноября 2015 г. главой сельского поселения Любучанское Чеховского муниципального района Московской области, Запорожан В.В. на праве собственности предоставлен земельный участок общей площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: [redacted], для ведения личного подсобного хозяйства (т. 1, л.д. 59).

На основании указанной выписки право собственности Запорожан В.В. на данный земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 27 февраля 2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана соответствующая запись и выдано свидетельство о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 38).

3 августа 2016 г. по договору купли-продажи Запорожан В.В. продала спорный земельный участок Абрамовой М.М. (т. 1, л.д. 92–94), право

собственности которой в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано 15 августа 2016 г. (т. 1, л.д. 20).

При обследовании спорного земельного участка специалистом отдела муниципального земельного контроля Управления земельно-имущественного комплекса администрации городского округа Чехов 14 ноября 2018 г. установлено, что он огорожен забором, границы земельного участка установлены в соответствии с действующим законодательством, на территории земельного участка расположено строение (жилой дом) (т.1, л.д. 8).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: [redacted], зарегистрировано за Абрамовой М.М. (т. 1, л.д. 125–128).

Постановлением следователя Следственного отдела ОМВД России по городскому округу Чехов Московской области от 20 апреля 2018 г. возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере), в рамках которого 20 апреля 2018 г. администрация городского округа Чехов признана потерпевшим (т. 1, л.д. 16, 17).

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные администрацией городского округа Чехов Московской области требования, суд первой инстанции исходил из того, что решение органа местного самоуправления о предоставлении в собственность Запорожан В.В. земельного участка в д. Антропово Чеховского района Московской области не принималось, земельный участок Запорожан В.В. в натуре не выделялся, в связи с чем у нее отсутствовали правовые основания для приобретения права собственности на него, соответственно, не могла приобрести данное право по сделке и Абрамова М.М., которая на земельном участке возвела жилой дом, обладающий с учетом указанных обстоятельств признаками самовольной постройки. При этом суд первой инстанции указал на то, что срок исковой давности для обращения в суд с настоящими требованиями истцом не пропущен, поскольку о нарушении своего права ему стало известно с момента признания потерпевшим по уголовному делу 20 апреля 2018 г.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Вместе с тем судом при рассмотрении дела не учтены следующие обстоятельства, имеющие юридическое значение для правильного разрешения спора.

Пунктом 2 статьи 9, пунктом 2 статьи 10 и пунктом 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено право органов государственной власти и органов местного самоуправления распоряжаться в

пределах своей компетенции земельными участками, находящимися в собственности соответствующих публично-правовых образований.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Абзацем первым пункта 39 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» разъяснено, что, по смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Из приведенных выше положений следует, что одним из юридически значимых обстоятельств, подлежащих доказыванию при обращении в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, является установление факта выбытия имущества из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, по воле или помимо их воли.

При этом согласно части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истец должен доказывать выбытие имущества из его владения помимо воли.

Ответчик – добросовестный приобретатель вправе предъявить доказательства выбытия имущества из владения собственника по его воле.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного

вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Согласно абзацу первому пункта 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

Так, факт выдачи главой сельского поселения Любучанское Чеховского муниципального района Московской области Запорожан В.В. выписки из похозяйственной книги, на основании которой она зарегистрировала право собственности на спорный земельный участок, органом местного самоуправления не оспаривался. Более того, 19 февраля 2016 г. в письме в адрес государственного регистратора Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области заместитель главы администрации сельского поселения Любучанское подтверждал как сам факт выдачи Запорожан В.В. выписки из похозяйственной книги о наличии у нее права на земельный участок, так и ее содержание с уточнением неверно указанного в выписке от 30 ноября 2015 г. номера похозяйственной книги (указан № 7 вместо правильного № 6). Выписка из похозяйственной книги не оспорена и подложной не признана.

В дальнейшем постановлением администрации Чеховского муниципального района Московской области от 17 апреля 2017 г. утвержден градостроительный план земельного участка для строительства индивидуального жилого дома (т. 1, л.д. 111), и 4 июля 2017 г. администрацией Чеховского муниципального района Московской области Абрамовой М.М. выдано разрешение на его строительство (т. 1, л.д. 110); постановлением администрации городского округа Чехов Московской области от 8 октября 2018 г. построенному Абрамовой М.М. жилому дому присвоен адрес (т. 1, л.д. 112).

Между тем указанные юридически значимые действия публичного собственника в лице уполномоченных органов не получили какой-либо оценки суда.

Судом не установлено, могли ли вышеприведенные обстоятельства свидетельствовать о наличии (или об отсутствии) воли муниципального образования на выбытие земельного участка из его владения, в связи с чем данный вопрос фактически остался невыясненным.

В соответствии со статьей 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации,

субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений. Гражданское судопроизводство должно способствовать укреплению законности и правопорядка, предупреждению правонарушений, формированию уважительного отношения к закону и суду.

Оспариваемые судебные постановления вышеуказанным положениям не соответствуют.

С учетом изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Чеховского городского суда Московской области от 20 февраля 2019 г. с учетом определения этого же суда от 4 июля 2019 г. об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 сентября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2020 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Чеховского городского суда Московской области от 20 февраля 2019 г. с учетом определения этого же суда от 4 июля 2019 г. об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 сентября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2020 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Чеховский городской суд Московской области.

Председательствующий

Судьи