# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ21-17-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 13 июля 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3078/2019 по иску администрации городского округа Чехов Московской области к Моисееву Николаю Владимировичу об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения и о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе представителя Моисеева Николая Владимировича – Глухова Дениса Вячеславовича на решение Чеховского городского суда Московской области от 11 сентября 2019 г., дополнительное решение того же суда от 16 января 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя Моисеева Николая Владимировича – 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 Моисееву Н.В. об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка обшей площадью 1100 кв.м и о сносе расположенной на нем самовольной постройки – жилого дома по

адресу: [redacted], исключив из ЕГРН сведения о земельном участке и постройке, находящихся по указанному адресу. В обоснование заявленных требований истец указал, что из письма Главного следственного управления ГУ МВД России по МО от 10 августа 2018 г. стало известно, что следственным отделом ОМВД России по городскому округу Чехов Московской области 20 апреля 2018 г. возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. В ходе расследования установлено, что 8 сентября 2016 г. Машков Ю.Е. предоставил в Любучанский филиал МКУ МФЦ городского округа Чехов для государственной регистрации права собственности на земельный участок подложные документы, в том числе выписку из похозяйственной книги за 1997 - 2001 годы от 26 апреля 2016 г., содержащую запись о том, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 1100 кв. м, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства. 18 октября 2016 г. Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области за Машковым Ю.Е. зарегистрировано право собственности на указанный земельный участок. 1 декабря 2016 г. Машков Ю.Е. продал земельный участок по указанному адресу Моисееву Н.В., который возвел на нем жилой дом.

Истец указал, что, поскольку каких-либо документов, свидетельствующих о предоставлении Машкову А.Ю. 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, на основании выписки из похозяйственной книги от 26 апреля 2016 г. право собственности на спорный объект недвижимости у Машкова Ю.Е. возникнуть не могло, соответственно, правом на распоряжение им он также не обладал. 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.

Решением Чеховского городского суда Московской области от 11 сентября 2019 г. иск удовлетворен частично: земельный участок по адресу: [redacted], истребован из владения Моисеева Н.В., в удовлетворении требования о сносе жилого дома, расположенного на спорном земельном участке, отказано.

Дополнительным решением Чеховского городского суда Московской области от 16 января 2020 г. указано на то, что спорный земельный участок подлежит изъятию у Моисеева Н.В. в пользу администрации городского округа Чехов Московской области.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 июня 2020 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2020 г. решение Чеховского городского суда Московской области от 11 сентября 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 июня 2020 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представитель Моисеева Н.В. - Глухов Д.В. ставит вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены вынесенных судебных постановлений.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. от 16 июня 2021 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 ее подлежащей 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 от 26 апреля 2016 г., выданной главой сельского поселения Любучанское Чеховского муниципального района Московской области, Машкову Ю.Е. на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: [redacted], предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства (т. 1, л.д. 153).

На основании указанной выписки из похозяйственной книги право собственности Машкова Ю.Е. на данный земельный участок было

зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18 октября 2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации (т. 2, л.д. 10).

1 декабря 2016 г. по договору купли-продажи Машков Ю.Е. продал спорный земельный участок Моисееву Н.В. (т. 2, л.д. 191 - 193), право собственности на который в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним было зарегистрировано 12 декабря 2016 г. (т. 1, л.д. 60).

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. 66).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: [redacted], зарегистрировано за Моисеевым Н.В. (т. 1, л.д. 157 - 158).

Постановлением следователя СО ОМВД России по городскому округу Чехов Московской области от 20 апреля 2018 г. возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере). По указанному уголовному делу 20 апреля 2018 г. администрация городского округа Чехов признана потерпевшим (т. 1, л.д. 100, 101).

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные администрацией городского округа Чехов Московской области требования, суд первой инстанции исходил из того, что решение органом местного самоуправления о предоставлении в собственность Машкова Ю.Е. земельного участка в [redacted] области не принималось, спорный земельный участок выбыл из владения органа местного самоуправления помимо его воли, в связи с чем подлежит истребованию у ответчика, вне зависимости от добросовестности его приобретения. При этом суд первой инстанции указал на то, что срок исковой давности для обращения в суд с настоящими требованиями истцом не пропущен.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Вместе с тем судами при рассмотрении дела не учтено следующее.

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.

В абзацем первом 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 вмещательства 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 Машкову Ю.Е. выписки из похозяйственной книги, на основании которой он зарегистрировал право собственности на спорный земельный участок, органом местного самоуправления не оспаривался. Более того, 26 сентября 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 факт выдачи Машкову Ю.Е. выписки из похозяйственной книги о наличии у него права на земельный участок (т. 2, л.д. 46). Выписка из похозяйственной книги не оспорена и подложной не признана.

Позже постановлением администрации Чеховского муниципального района Московской области от 22 февраля 2017 г. утвержден градостроительный план земельного участка для строительства индивидуального жилого дома (т. 2, л.д. 18,) и 21 марта 2017 г. администрацией Чеховского муниципального района Московской области Моисееву Н.В. выдано разрешение на его строительство (т. 2, л.д. 21), постановлением администрации городского округа Чехов Московской области от 11 января 2018 г. построенному Моисеевым Н.В. жилому дому присвоен адрес (т. 1, л.д. 19).

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 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 указанным выше положениям закона 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 11 сентября 2019 г., дополнительное решение того же суда от 16 января 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 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 11 сентября 2019 г., дополнительное решение того же суда от 16 января 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2020 г. отменить.

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

Председательствующий

Судьи