81RS0006-01-2021-002886-42

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 44-КГ23-9-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 29 августа 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Юсьвинского муниципального округа Пермского края к Симановой Вере Федоровне о признании зарегистрированного право собственности на объект недвижимого имущества отсутствующим, признании недействительной записи в едином государственном реестре недвижимости

по кассационной жалобе Симановой Веры Федоровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 24 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Симановой В.Ф. – Баклашкину А.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация Юсьвинского муниципального округа Пермского края обратилась в суд с указанными выше требованиями, в обоснование которых ссылалась на то, что ранее в муниципальной собственности находился земельный участок площадью 4827 кв.м, расположенный по адресу: [redacted] край, [redacted] район, [redacted], на котором находились здание школы-детского сада, а также здание столовой. В ходе торгов был продан земельный участок, а также здание школы-детского сада, однако здание столовой не было продано как объект недвижимости. Впоследствии здание столовой было списано, а пригодные строительные материалы проданы другому лицу 4 июня 2019 г.

Новым собственником земельного участка произведён его раздел, в результате чего здание столовой оказалось на одном из образованных земельных участков площадью 1053 кв.м, впоследствии проданный Симановой В.Ф., которая переделала его в жилой дом и зарегистрировала право собственности.

По мнению истца, Симанова В.Ф. приобрела данный земельный участок площадью 1053 кв.м, но не здание столовой, поэтому она была не вправе регистрировать на него право собственности, в связи с чем соответствующая запись является недействительной.

Решением Кудымкарского городского суда Пермского края от 16 мая 2022 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 24 августа 2022 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2022 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 21 июля 2023 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 права и (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.

Такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 2 декабря 2016 г. между администрацией Юсьвинского муниципального района и Главатских Д.Ю. по результатам торгов заключён договор купли-продажи муниципального имущества, в соответствии с которым Главатских Д.Ю. приобрёл здание школы-детского сада и земельный участок площадью 4827 кв.м.

11 марта 2017 г. между Главатских Д.Ю. и Садиловым Р.А. заключён договор купли-продажи указанных здания и земельного участка.

В соответствии с решением Земского собрания Юсьвинского муниципального района Пермского края от 20 июля 2017 г. № 221 в Правила землепользования и застройки Купросского сельского поселения внесены изменения и дополнения, на листе 8 карты градостроительного зонирования д. Большая Мочга зона ОН2 – «зона объектов науки, образования и просвещения, попадающая в санитарно-защитную зону» – изменена на зону ЖУ2 – «зона усадебной жилой застройки, попадающая в санитарно-защитную зону».

3 августа 2017 г. по поручению Садилова Р.А. проведены кадастровые работы с образованием из земельного участка площадью 4827 кв.м пяти земельных участков, в том числе земельного участка площадью 1053 кв.м.

22 сентября 2017 г. на основании договора купли-продажи Симанова В.Ф. приобрела у Садилова Р.А. земельный участок площадью 1053 кв.м.

На этом земельном участке находилось здание столовой 2001 года постройки, которое в договоре купли-продажи от 22 сентября 2017 г. не указано.

Согласно справке, выданной ГБУ «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края», данный объект недвижимости поставлен на государственный технический учёт 6 октября 2017 г. как жилой дом, площадь объекта составляет 40,6 кв.м, данный объект ранее на техническом учёте не состоял.

21 ноября 2017 г. Симанова В.Ф. зарегистрировала право собственности на это здание как жилой дом, основанием для внесения сведений о праве собственности являются договор купли-продажи земельного участка от 22 сентября 2017 г. и технический план от 3 ноября 2017 г.

22 января 2018 г. Симанова В.Ф. продала жилой дом и земельный участок Жениной В.И., что подтверждается договором купли-продажи.

На дату рассмотрения дела право на спорный объект по данным ЕГРН зарегистрировано за Жениной О.А. (1/3 доли), Жениной В.И. (1/3 доли) и Першиной В.А. (1/3 доли).

Суд первой инстанции, исходя из недоказанности злоупотребления Симановой В.Ф. своим правом, отказал в удовлетворении требований администрации.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, указав, что муниципальное образование как собственник здания столовой не распоряжалось им в ходе проведения торгов в 2016 году, на торгах были проданы только земельный участок и здание школы-детского сада. Сам по себе факт нахождения здания на земельном участке другого собственника не влечёт за собой прекращение права муниципальной собственности на такое здание.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что о нарушенном праве администрация узнала только в 2021 году, до этого ей ничего не было известно, в 2019 году здание было реализовано как строительные материалы.

С указанными выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нём здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Из приведённых норм права следует, что по общему правилу земельный участок отчуждается вместе с находящимися на нём строениями.

Кроме того, согласно статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3).

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4).

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 данного кодекса

добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учётом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 данного кодекса), например, признаёт условие, которому недобросовестно воспрепятствовала или содействовала эта сторона соответственно наступившим или ненаступившим (пункт 3 статьи 157 данного кодекса); указывает, что заявление такой стороны о недействительности сделки не имеет правового значения (пункт 5 статьи 166 данного кодекса).

Согласно установленным обстоятельствам дела, администрация Юсьвинского муниципального района при продаже земельного участка не отобразила в договоре купли-продажи, что на данном земельном участке находится здание, которое состоит в реестре муниципальной собственности, сервитут в договоре также не указан.

Постановлением администрации Купросского сельского поселения Юсьвинского муниципального района от 2 ноября 2017 г. № 151 данному зданию присвоен адрес как жилому дому.

27 декабря 2017 г. межведомственной комиссией, назначенной администрацией Купросского сельского поселения, произведено обследование жилого дома. По заключению комиссии жилой дом признан пригодным для проживания, износ составляет 38%.

Право на данное строение как на жилой дом было зарегистрировано за Симановой В.Ф., здание находилось в её владении до его продажи Жениной В.И.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции не дал правовую оценку действиям органов местного самоуправления с точки зрения добросовестности, в том числе явствовала ли из их поведения воля на отчуждение спорного здания вместе с земельным участком, а также вправе ли была Симанова В.Ф. добросовестно полагаться на данные действия.

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

Согласно статье 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), 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 владения иным путем помимо их воли (пункт 1).

Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях (пункт 2).

Кроме того, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В абзаце четвёртом пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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» разъяснено, что 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.

Из приведённых норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что требование о признании права отсутствующим может быть заявлено владеющим собственником против невладеющего лица, запись о праве которого нарушает права собственника.

В случае выбытия имущества из владения собственника, его права защищаются по правилам статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Удовлетворяя требования администрации Юсьвинского муниципального округа Пермского края о признании зарегистрированного права собственности Симановой В.Ф. на объект недвижимого имущества отсутствующим, суд апелляционной инстанции не дал оценку тому, в чьём владении оно находится.

Также в нарушение части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обязывающей суд определять обстоятельства, имеющие значение для дела, даже если стороны на них не ссылались, суд апелляционной инстанции не поставил на обсуждение сторон вопрос о том, сохранилось ли право собственности администрации Юсьвинского муниципального округа на здание столовой как на объект недвижимости с учётом того, что 2 июня 2017 г. это здание было списано администрацией Юсьвинского муниципального района, а в материалах дела имеется акт приёма-передачи от 2 июля 2019 г., согласно которому Тяпугина К.Ю. приняла от представителя администрации Юсьвинского муниципального района материалы со списанного здания столовой, в том числе брёвна стеновые (дрова), пол и потолок.

Кроме того, ответчиком в суде первой инстанции заявлено о применении исковой давности.

На основании пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно статье 200 данного кодекса, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Из приведённых норм права следует, что при применении исковой давности обстоятельством, имеющим значение для дела, является не только то, когда истец, по его утверждению, узнал о нарушенном праве, но и когда он в силу объективных обстоятельств должен был узнать об этом.

Как установлено судами, земельный участок, на котором находилось спорное здание, был отчуждён администрацией Юсьвинского муниципального округа в 2016 году

На момент осмотра данного здания в декабре 2017 года межведомственной комиссией, назначенной администрацией Купросского сельского поселения, и признания его пригодным для проживания, данное здание как жилой дом находилось во владении Симановой В.Ф., право собственности которой было зарегистрировано в 2017 году.

В суд с исковым заявлением администрация Юсьвинского муниципального округа обратилась только в ноябре 2021 года.

При таких обстоятельствах суду надлежало дать оценку тому, когда администрация Юсьвинского муниципального округа, отчуждавшая земельный участок, на котором находилось спорное строение, должна была узнать об обстоятельствах, с которыми она связывает нарушение своего права.

Кассационным судом общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения устранены не были.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции 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 апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 24 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2022 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 24 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2022 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи