



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 20-КГ26-12-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Киселева А.П. и Марьина А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи гражданское дело по иску Ханмурзаевой Аиды Зайнутдиновны к Шанавазову Ахмеду Данияловичу об истребовании имущества из чужого незаконного владения, взыскании неполученных доходов, по встречному иску Шанавазова Ахмеда Данияловича к Ханмурзаевой Аиде Зайнутдиновне о признании сделки купли-продажи состоявшейся и действительной, признании права собственности на помещение

по кассационной жалобе Ханмурзаевой Аиды Зайнутдиновны на решение Буйнакского городского суда Республики Дагестан от 29 мая 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 10 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 10 февраля 2026 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Ханмурзаевой А.З. – Эльмурзаева А.Б., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Шанавазова А.Д. и его представителя Мирзоева Э.Н., возражавших против удовлетворения жалобы,

установила:

Ханмурзаева А.З. обратилась в суд с иском к Шанавазову А.Д. об истребовании имущества из чужого незаконного владения, взыскании суммы невыплаченных доходов.

Шанавазов А.Д. обратился в суд со встречным иском к Ханмурзаевой А.З. о признании сделки купли-продажи состоявшейся и действительной, признании права собственности на помещение.

Решением Буйнакского городского суда Республики Дагестан от 29 мая 2025 г. в удовлетворении иска отказано, встречный иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 10 сентября 2025 г. решение суда первой инстанции изменено, абзац пятый резолютивной части решения изложен в другой редакции. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 10 февраля 2026 г. решение суда первой инстанции (в редакции апелляционного определения) и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Ханмурзаева А.З. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 6 августа 2026 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, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 15 августа 2018 г. по результатам электронных торгов ООО КБ «ЭСИД» в лице конкурсного управляющего (ликвидатора) – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» и Ханмурзаева А.З. заключили договор купли-продажи объектов недвижимости, которые указаны к договору как нежилое помещение площадью 148,8 кв. м и земельный участок площадью 198 кв. м с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенные по адресу: [REDACTED] и [REDACTED]. Право собственности Ханмурзаевой А.З. на указанные объекты зарегистрировано в ЕГРН 6 июня 2019 г. на основании договора купли-продажи от 15 августа 2018 г. Из пункта 2.1 договора следует, что цена приобретаемых объектов составляет 2 502 000 руб.

В имеющемся в деле заявлении Ханмурзаевой А.З. и ее супруга Ханмурзаева К.М. (умершего 10 сентября 2022 г.), подлинность подписей которых засвидетельствована нотариусом, от 26 ноября 2019 г. указано: «Для приобретения здания бывшего маслопрома, расположенного по адресу: [REDACTED], через аукцион Шанавазов А.Д. внес 17 сентября 2018 г. в кассу банка 3 500 000 руб. Далее был устный договор, по которому Шанавазов А.Д. приобретает первый этаж у Ханмурзаевой А.З. Мы, Ханмурзаевы А.З. и К.М., обязуемся возвратить Шанавазову А.Д. сумму денег в размере 3 500 000 (три миллиона пятьсот тысяч) руб. сроком до 1 июля 2020 г., а в случае невыплаты указанной суммы в срок Шанавазов А.Д. имеет право обратиться в судебные органы для взыскания задолженности».

На основании представленного в материалы гражданского дела технического паспорта в отношении административного здания, расположенного по адресу: [REDACTED], установлено, что данное строение имеет два этажа.

Фактически на первом этаже указанного нежилого здания Шанавазовым А.Д. осуществлен ремонт; второй этаж используется Ханмурзаевой А.З.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 160, 162, 308, 308¹, 320, 431, 434, 549, 550, 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, установив, что Шанавазов А.Д. фактически владеет и пользуется первым этажом спорного объекта недвижимости с момента его приобретения, произвел в нем ремонтные работы, устный договор купли-продажи данного помещения сторонами фактически исполнен, доказательств того, что строение передано Шанавазову А.Д. в аренду, не представлено, обязанность по возврату ему полученных денежных средств в установленный срок Ханмурзаева А.З. не исполнила, срок исковой давности по встречным исковым требованиям не пропущен, пришел к выводу об отказе в иске и удовлетворении встречного иска.

Суд апелляционной инстанции, изменяя решение суда в части обязанности внесения записи о зарегистрированном праве собственности Шанавазова А.Д. в ЕГРН, исходил из того, что решение в соответствующей формулировке носит обязывающий характер, тогда как регистрация прав на недвижимое имущество носит заявительный характер, требует соблюдения ряда формальных процедур, оформления заинтересованным лицом документов по установленной форме и уплаты соответствующих пошлин.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда (в редакции апелляционного определения) и апелляционное определение без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 158 Гражданского кодекса Российской Федерации сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной).

Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами (пункт 1 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 162 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (пункт 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно абзацу первому статьи 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Статья 550 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает правовые последствия несоблюдения письменной формы договора продажи недвижимости – такой договор признается недействительным.

В статье 21 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регламентированы требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. В частности, необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе,

выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, а также иные необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество) представляются в экземпляре-подлиннике (часть 3 указанной статьи).

Судебные инстанции, разрешая спор без учета правового регулирования оборота недвижимого имущества, сделали ошибочные выводы о том, что письменное заявление от 26 ноября 2019 г., подписанное Ханмурзаевой А.З. и Ханмурзаевым К.М., о получении денежных средств в размере 3 500 000 руб. с целью приобретения здания, расположенного по адресу: [REDACTED], может быть квалифицировано как договор купли-продажи части нежилых помещений в указанном строении, заключенный с Шанавазовым А.Д. Кроме того, суды, признавая состоявшимся договор купли-продажи нежилого помещения, не учли, что каких-либо действий, направленных на установление гражданских прав и обязанностей покупателя, Шанавазовым А.Д. не совершалось, указанное заявление о получении денежных средств им не подавалось.

Согласно пункту 3 статьи 154 Гражданского кодекса Российской Федерации для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

В связи с этим, поскольку между сторонами Ханмурзаевой А.З. и Шанавазовым А.Д. не был заключен договор купли-продажи нежилых помещений в письменной форме, в котором в обязательном порядке должны содержаться индивидуализирующие признаки либо кадастровый номер объекта недвижимости (при его наличии), а также цена объекта, выводы судов о действительности состоявшейся сделки не основаны на нормах действующего законодательства.

Следует признать ошибочным вывод судов о нотариальном удостоверении заявления от 26 ноября 2019 г., поскольку при свидетельствовании подлинности подписей граждан Ханмурзаевой А.З. и Ханмурзаева К.М. нотариус не удостоверял фактов, изложенных в заявлении (статья 80 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате).

Кроме того, судебные инстанции не обеспечили надлежащую правовую оценку заявлению от 26 ноября 2019 г., из содержания которого явно следует признание указанных граждан в получении денежных средств для цели приобретения здания на аукционе и обязательство по возврату долга в срок до 1 июля 2020 г. с правом Шанавазова А.Д. обращаться в судебные инстанции для взыскания задолженности.

Таким образом, наличие юридических фактов, указанных в заявлении от 26 ноября 2019 г., может свидетельствовать исключительно о наличии между сторонами заемных обязательств (статьи 807 и 808 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах наличие устного соглашения между сторонами о приобретении Шанавазовым А.Д. первого этажа «здания бывшего маслопрома», которое было предметом торгов, и получение Ханмурзаевой А.З. займа с целью приобретения объекта не могут служить основанием для вывода о заключении между указанными лицами договора купли-продажи в письменной форме путем составления одного документа.

В пункте 61 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и 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, если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Суд апелляционной инстанции, изменяя формулировку резолютивной части решения суда первой инстанции и удовлетворяя требование о государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение первого этажа спорного здания площадью 91 кв. м, не учел отсутствие между сторонами заключенного договора купли-продажи недвижимости и доказательств уклонения продавца от совершения регистрационных действий.

Согласно статье 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В силу пункта 2 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином (пункт 6 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 32 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и 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, применяя статью 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.

Ханмурзаева А.З. является собственником нежилого помещения общей площадью 148,8 кв.м и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED] и [REDACTED], в связи с чем вправе требовать защиты нарушенных прав и законных интересов.

Судебные инстанции, ошибочно установив, что Шанавазов А.Д. приобрел спорное имущество на основании устного соглашения, не разрешили по существу требования Ханмурзаевой А.З. об истребовании имущества из чужого незаконного владения лица, у которого оно фактически находится.

В соответствии с абзацем первым статьи 303 Гражданского кодекса Российской Федерации при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Положение указанной нормы направлено на защиту интересов собственника имущества, которое находится в чужом незаконном владении (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 21 марта 2013 г. № 423-О, от 27 марта 2018 г. № 651-О, от 27 декабря 2023 г. № 3433-О).

В связи с этим подлежат оценке и требования собственника здания о взыскании суммы доходов, полученных в результате незаконного использования его имущества недобросовестным владельцем.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Буйнакского городского суда Республики Дагестан от 29 мая 2025 г., апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 10 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 10 февраля 2026 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи