ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В09-108

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 февраля 2010г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Горшкова В.В.

судей - Харланова А.В. и Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Михайлушкиной О[redacted] В[redacted] к обществу с ограниченной ответственностью «Фрегат», специализированному государственному учреждению при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества», 3-е лицо открытое акционерное общество «Инженерный центр «Кавитрон» о применении последствий недействительности сделки купли-продажи имущества арендной фирмы и истребовании имущества из чужого незаконного владения по надзорной жалобе представителя ООО «Фрегат» - адвоката Трусова С.А. на решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 21 августа 2008г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 сентября 2008г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения представителя ООО «Фрегат» - адвоката Трусова С.А., поддержавшего доводы надзорной жалобы, представителя ОАО «Инженерный центр «Кавитрон» - Велихова О.А. и представителя Михайлушкиной О.В. – Пономарева К.А., полагавших судебные постановления оставить без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Михайлушкина О.В. обратилась в суд с иском к ООО «Фрегат», СГУ при Правительстве РФ «Российский фонд федерального имущества», 3-е лицо ОАО «Инженерный центр «Кавитрон» о применении последствий

недействительности сделки купли- продажи имущества арендной фирмы и истребовании имущества из чужого незаконного владения, указывая, что по договору купли-продажи от 7 апреля 2008г., заключенному между нею и ОАО «Инженерный центр «Кавитрон», она для личных целей, не связанных с коммерческой деятельностью, приобрела в собственность трансформаторную подстанцию литер «[redacted]», общей площадью [redacted]кв.м., расположенную по адресу: [redacted], а также здание кузницы, здание ремонтного участка литер «[redacted]», «[redacted]», общей площадью [redacted] кв.м., расположенные по адресу: [redacted]. Однако после заключения договора купли-продажи ей стало известно о том, что на указанные объекты недвижимости претендует ООО «Фрегат», предъявляющего в качестве правоустанавливающего документа договор купли-продажи № [redacted] от 21 апреля 1994г. с приложениями к нему (Планом приватизации арендного предприятия и актом оценки стоимости приобретаемых зданий и сооружений). Однако в БТИ в инвентарном деле имеются две копии акта оценки стоимости зданий и сооружений, являющихся приложением к Плану приватизации. В одной из копий не содержится указания на литеры, а в другой - от руки дописаны несколько дополнительных литеров, включая литер «[redacted]», которые поставлены на технический учет в Филиале ГУН КК «Крайтехинвентаризация» по г.Краснодару за ООО «Фрегат». При этом за ООО «Фрегат» поставлен на учет литер «[redacted]», расположенный в г.[redacted], однако строение литер «[redacted]» по указанному адресу и строения литер «[redacted]», «[redacted]», расположенные в г.[redacted] является одним и тем же объектом недвижимости. По мнению истицы, правовая регистрация в БТИ г.Краснодара права собственности ООО «Фрегат» на спорное строение в 1996г. проведена на основании документа, не соответствующего требованиям закона, в результате чего ее права, как собственника недвижимого имущества, нарушены.

Решением Октябрьского районного суда г.Краснодара от 21 августа 2008г. иск удовлетворен - применены последствия ничтожности договора купли-продажи от 21 апреля 1994г., заключенного между ООО «Фрегат» и Фондом государственного имущества Краснодарского края, стороны приведены в первоначальное положение. Принадлежащее Михайлушкиной О.В. недвижимое имущество: трансформаторная подстанция литер «[redacted]», расположенная по адресу: [redacted], а также здание кузницы, здание ремонтного участка литер «[redacted]», «[redacted]», расположенные по адресу: [redacted] истребованы из незаконного владения ООО «Фрегат».

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 сентября 2008г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе представителя ООО «Фрегат» - адвоката Трусова С.А. - ставится вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений.

23 октября 2009г. судья Верховного Суда Российской Федерации истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 25 января 2010г. передал с надзорной жалобой заявителя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Исходя из принципа диспозитивности при рассмотрении дела по существу, суд надзорной инстанции должен проверить обжалуемые вступившие в законную силу судебные постановления в пределах доводов надзорной жалобы или представления прокурора.

Вместе с тем в случае выявления допущенных судом существенных нарушений закона, не указанных в доводах жалобы, суд в интересах законности вправе выйти за пределы доводов жалобы и обратить внимание на допущенные судом иные существенные нарушения закона, учесть их при принятии своего решения по результатам рассмотрения надзорной жалобы.

Под интересами законности, как следует из смысла ст. 2 ГПК Российской Федерации, которые дают суду, рассматривающему дело, основания для выхода за пределы надзорной жалобы, следует, в частности, понимать необходимость обеспечить по рассматриваемому делу правильное его рассмотрение.

С учетом изложенного и в интересах законности Судебная коллегия полагает возможным и необходимым при рассмотрении надзорной жалобы ООО «Фрегат» выйти за ее пределы и обратить внимание на допущенные судами первой и кассационной инстанций иные существенные нарушения норм материального и процессуального права, не указанные в доводах жалобы.

Согласно части 1 статьи 195 ГПК Российской Федерации решение суда должно быть законным.

В соответствии с п. 4 ст. 198 ГПК РФ в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы по которым суд отвергает те или иные доказательства.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пункте 2 и пункте 3 постановления от 19 декабря 2003 г. №23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при

точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права.

Как видно из материалов дела, ООО «Фрегат» в соответствии с приватизационными документами от 1994г. (л.д.29-38) является собственником зданий, расположенных по адресу: [redacted].

Истица на основании договора купли-продажи от 7 апреля 2008г. (л.д.8-9), заключенному с ОАО «Инженерный центр «Кавитрон», является собственником зданий литер «[redacted]» и «[redacted]», расположенных по адресу: [redacted].

По данному делу юридически значимым и подлежащим доказыванию является вопрос, находится ли недвижимое имущество, принадлежащее Михайлушкиной О.В. в незаконном владении ООО «Фрегат».

Суд пришел к выводу о том, что строение литер «[redacted]» по [redacted] и строения под литерами «[redacted]» и «[redacted]» [redacted] являются одним и тем же объектом недвижимости.

Однако, в нарушение требований части 4 статьи 198 ГПК РФ суд в решении не мотивировал свой вывод о том, что строение литер «[redacted]» по [redacted] и строения под литерами «[redacted]», «[redacted]» по [redacted] являются одним и тем же объектом недвижимости.

Каких-либо доказательств, подтверждающих данный вывод суда, в решении суда не приведено.

Требование Михайлушкиной О.В. было заявлено о признании сделки недействительной только в отношении конкретных объектов недвижимости, которые были предметом договора купли-продажи от 21 апреля 1994г., заключенного между ООО «Фрегат» и Фондом государственного имущества Краснодарского края.

Признавая недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный между ООО «Фрегат» и Фондом государственного имущества Краснодарского края в апреле 1994г. в порядке приватизации, суд не учел требования статьи 180 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), в соответствии с которой недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

В соответствии с п. 2 ст. 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.

В решении суда указано, что ответчиком по делу ООО «Фрегат» заявлено суду о пропуске истцом срока исковой давности по подобного рода исковым требованиям.

Однако по какому конкретно требованию заявлено о пропуске срока исковой давности, в решении суда не указано.

Выводы суда по вопросу связанному со сроком исковой давности для предъявления Михайлушкиной О.В. требований о применении последствий недействительности ничтожной сделки и истребования имущества из чужого незаконного владения являются противоречивыми и взимоисключающими.

По требованию Михайлушкиной О.В. об истребовании имущества из чужого незаконного владения суд пришел к выводу о том, что срок исковой давности не пропущен, поскольку истица узнала о нарушении своего права только в 2008г. В подтверждение своего вывода суд сослался на п. 1 ст. 200 ГК РФ.

Однако при этом суд не указал в решении является ли этот срок общим либо специальным.

Более того, суд одновременно указал в решении, что в соответствии со ст. 208 ГК РФ на данное требование исковая давность не распространяется, поскольку предъявлен иск об устранении нарушений прав собственника (негаторный иск).

В то время как такого требования Михайлушкина О.В. не предъявляла.

Кроме того, суд указал в решении, что заключенная между ООО «Фрегат» и Фондом государственного имущества в апреле 1994 г. сделка является ничтожной. Ответчик сослался на пропуск Михайлушкиной О.В. срока исковой давности для предъявления требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Согласно пункту 1 статьи 181 ГК Российской Федерации срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Между тем в решении суда отсутствует суждение касающееся возможности применения срока исковой давности по требованию Михайлушкиной О.В. о применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Указанные выше требования закона судом не были учтены при рассмотрении возникшего спора и привели к неправильному разрешению дела.

Допущенные нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, повлиявшими на исход дела. Без отмены судебных постановлений восстановление законных прав невозможно.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 21 августа 2008г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 сентября 2008г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи