



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ17-115

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 августа 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Романовского С.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Департамента городского имущества г. Москвы к Овсеевичу Я. Л. [REDACTED] о признании права отсутствующим по кассационной жалобе Овсеевича Я. Л. [REDACTED] на решение Мещанского районного суда г. Москвы от 26 апреля 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителей Овсеевича Я.Л. – адвокатов Дроздову Ю.М., Назарову Л.Е., выступающих по ордером и поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

Департамент городского имущества г. Москвы (далее – ДГИ г. Москвы) обратился в суд с иском к Овсеевичу Я.Л. о признании права отсутствующим, ссылаясь на то, что к имуществу города Москвы на законных основаниях с 1998 года относится нежилое здание площадью 640,5 кв.м, расположенное по адресу: [REDACTED], 31. Однако в 2012 году в Единый

государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) внесена запись о праве собственности Овсеевича Я.Л. на указанное здание. 21 марта 2013 г. Овсеевичу Я.Л. выдано свидетельство о государственной регистрации права. Между тем какие-либо сделки со стороны уполномоченных органов города Москвы по отчуждению данного имущества не совершались, наличие записи о правах иного лица на принадлежащее городу Москве имущество нарушает права собственника.

Решением Мещанского районного суда г. Москвы от 26 апреля 2016 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2016 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене указанных выше судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2017 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 жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2016 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения 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 находит, что такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Как следует из судебных постановлений, основаниями для регистрации права собственности города Москвы на нежилые помещения в трёхэтажном здании, расположенном по адресу: [REDACTED], д. 31, а именно подвал площадью 83,4 кв.м (условный номер [REDACTED]) и нежилые помещения площадью 437 кв.м (условный номер [REDACTED]), послужили постановление Московской городской Думы от 20 мая 1998 г. № 47 и выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы. Данные основания указаны в

свидетельствах о государственной регистрации права от 25 января и 26 октября 2012 г. соответственно (т. 1, л.д. 10, 11, 16–19).

Согласно перечню объектов недвижимости, учитываемых на балансе предприятий «Дирекция единого заказчика», утверждённому названным постановлением Московской городской Думы, в числе прочих значился дом, расположенный по адресу: [REDACTED], д. 31, стр. 1, площадью 438 кв.м (т. 1, л.д. 73).

Между тем согласно данным БТИ здание, расположенное по адресу: [REDACTED], д. 31, стр. 1, имеет площадь 1163,9 кв.м, его назначение – служебное, в нём расположено детское дошкольное учреждение, собственником этого здания является город Москва, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 23 декабря 2009 г. (т. 1, л.д. 134, 227).

Судом установлено, что дома, расположенные по адресам: [REDACTED] д. 31, стр. 1, являются разными объектами недвижимости с разными площадью, временем постройки и назначением.

Спор между сторонами возник в отношении здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 31.

Также судом установлено и из материалов дела следует, что за ответчиком Овсеевичем Я.Л. зарегистрировано право собственности на нежилое трёхэтажное здание площадью 640,5 кв.м с условным номером [REDACTED], расположенное по адресу: [REDACTED], д. 31, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21 марта 2013 г., записью в ЕГРП от 21 июня 2012 г. (т. 1, л.д. 123, 124).

Основанием возникновения права собственности у Овсеевича Я.Л. на данный объект недвижимого имущества указан договор купли-продажи, заключённый между ним и Герасимовым В.В. 30 мая 2012 г. (т. 2, л.д. 82, 83).

В свою очередь, Герасимов В.В. являлся собственником спорного здания на основании договора купли-продажи, заключённого им с ООО «Турботест» 1 марта 2011 г., право собственности Герасимова В.В. подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 22 июня 2011 г. (т. 1, л.д. 114).

Спорное здание принадлежало ООО «Турботест» на основании договора купли-продажи от 14 марта 1997 г.

Разрешая данный спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции указал, что представленные по делу материалы свидетельствуют о праве собственности города Москвы на спорное здание, расположенное по адресу: [REDACTED], д. 31, которое из владения города Москвы не выбывало.

Кроме того, суд указал, что представленные материалы не содержат всех документов, подтверждающих последовательный переход права

собственности на спорный объект недвижимости к ответчику и на наличие расхождений в указании площади спорного здания в договоре купли-продажи, заключённом между Герасимовым В.В. и Овсеевичем Я.Л., и в свидетельстве о праве собственности, выданном Овсеевичу Я.Л.

С такими выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми по делу судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 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), 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 путём помимо их воли.

В совместном постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 22/10 «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 (пункт 52).

Согласно приведённым положениям закона и разъяснениям Пленума иск о признании права собственности отсутствующим может быть предъявлен владеющим собственником к лицу, не владеющему спорным имуществом, но право которого на это же имущество незаконно зарегистрировано.

Таким образом, в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суду надлежало выяснить, кто действительно владеет спорным имуществом.

В силу части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) (пункт 2).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3).

В соответствии с частью 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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; законы, которыми руководствовался суд.

В нарушение названных выше норм процессуального закона суды не установили, кто действительно владел спорным зданием, и не привели доказательств, на основании которых они пришли к выводу о том, что здание не выбывало из владения города Москвы и находится во владении истца, а не ответчика.

Наличие в деле распоряжений о переводе жилых помещений в нежилые, о признании дома аварийным само по себе не свидетельствует о владении имуществом.

В материалах дела имеются документы о том, что органами местного самоуправления Овсеевичу Я.Л. предписывалось привести спорное здание в соответствие с требованиями градостроительных норм и антитеррористического законодательства. Между тем в нарушение приведённых норм процессуального права суды этим доказательствам оценки не дали.

Указывая на расхождение в данных о площади спорного здания в документах ответчика, суды не дали оценку представленным им доказательствам проведения работ по инвентаризации здания, а также тому, что за ответчиком зарегистрировано право на всё здание, а за истцом на помещения в здании.

Пунктом 6 статьи 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве

правообладателя, признаётся таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

При возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», действовавшего в период возникновения спорных отношений и рассмотрения дела судом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Распределяя обязанность доказывания и удовлетворяя иск ДГИ г. Москвы к Овсеевичу Я.Л. о признании его права отсутствующим, суды сослались на то, что ответчик не доказал всю последовательность перехода права собственности на спорное здание.

Между тем иск по настоящему делу предъявлен ДГИ г. Москвы, право собственности которого зарегистрировано, как это установлено судом, позже права собственности ответчика, а тем более его правопродшественников по неоспоренным истцом договорам купли-продажи.

В силу приведённых положений закона именно на истце лежала обязанность доказать наличие оснований для удовлетворения иска и для признания зарегистрированного права ответчика отсутствующим.

Однако в нарушение закона обязанность доказывать достоверность публичного реестра суд фактически возложил на ответчика.

При этом судом не установлены действительные основания возникновения права собственности истца.

В пункте 36 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 22/10 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных

процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

Факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения.

Кроме того, судами не учтены положения статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации о защите прав добросовестного приобретателя, а также положения пункта 5 статьи 10 названного кодекса о том, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Как установлено судом, основанием для возникновения права собственности у Овсеевича Я.Л. на указанный объект недвижимого имущества являлся договор купли-продажи, заключённый между ним и Герасимовым В.В. 30 мая 2012 г.

При этом ни договор купли-продажи, ни право продавца, равно как и предшествующие сделки и права прежних собственников с 1997 года, никем оспорены не были и недействительными не признавались.

В то же время на момент совершения сделок право собственности истца на спорное недвижимое имущество не было зарегистрировано.

В силу приведённых выше положений закона добросовестный приобретатель вправе полагаться на данные ЕГРП о приобретаемом имуществе.

Как указано в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июня 2017 г. по делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Дубовца А.Н., неприкосновенность собственности и свобода договора являются необходимыми гарантиями беспрепятственного использования каждым своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещённой законом экономической деятельности, реализации иных прав и свобод человека и гражданина и надлежащего исполнения соответствующих обязанностей («собственность обязывает») на основе принципов юридического равенства и справедливости и вытекающего из них критерия добросовестности участников правоотношений, в том числе в сфере гражданского оборота. Следовательно, под действие указанных конституционных гарантий подпадают имущественные права лица, владеющего вещью на законных основаниях, включая её добросовестного приобретателя (пункт 2 постановления).

Добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке,

установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права (пункт 3 постановления).

Когда с иском об истребовании недвижимого имущества к добросовестному приобретателю, который в установленном законом порядке указан как собственник имущества в Едином государственном реестре недвижимости, обращается публично-правовое образование, не может не учитываться специфика интересов, носителем которых оно является. Особенности дел этой категории, исходя из необходимости обеспечения баланса конституционно значимых интересов, могут обуславливать иное распределение неблагоприятных последствий для собственника и добросовестного приобретателя, нежели установленное в статье 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Собственник имущества, по общему правилу, несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации), что предполагает и регистрацию им своего права, законодательное закрепление необходимости которой, как указывал Конституционный Суд Российской Федерации, является признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу (постановления от 26 мая 2011 г. № 10-П, от 24 марта 2015 г. № 5-П и др.). Бездействие же публично-правового образования как участника гражданского оборота, не оформившего в разумный срок право собственности, в определённой степени создает предпосылки к его утрате.

Такой подход согласуется с позицией Европейского Суда по правам человека, по мнению которого, если речь идёт об общем интересе, публичным властям надлежит действовать своевременно, надлежащим образом и максимально последовательно; ошибки или просчёты государственных органов должны служить выгоде заинтересованных лиц, особенно при отсутствии иных конфликтующих интересов; риск любой ошибки, допущенной государственным органом, должно нести государство, и ошибки не должны устраняться за счёт заинтересованного лица (постановления от 5 января 2000 г. по делу «Бейелер (Beyeler) против Италии» и от 6 декабря 2011 г. по делу «Гладышева против России») (пункт 4.1 постановления).

Государство в лице уполномоченных законом органов и должностных лиц, действующих при осуществлении процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзац второй пункта 1 статьи 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации), подтверждает тем самым законность



совершения сделки по отчуждению объекта недвижимости. Проверка же соблюдения закона при совершении предшествующих сделок с недвижимым имуществом со стороны приобретателя этого имущества – в отличие от государства в лице органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, – зачастую существенно затруднена или невозможна.

Изложенное выше конституционно-правовое толкование положений гражданского законодательства о защите добросовестного приобретателя, сформулированное применительно к ситуации истребования публично-правовым образованием жилого помещения у добросовестного приобретателя в качестве вымороченного имущества, подлежит применению в настоящем деле постольку, поскольку судебными инстанциями на гражданина, по существу, возложена обязанность доказывания достоверности публичного реестра собственности; признано отсутствующим его право собственности, основанное на зарегистрированных в государственном реестре возмездных сделках и правах, в то время как публично-правовое образование произвело государственную регистрацию своего права существенно позже; не установлено недобросовестного поведения ответчика; риск ошибки и просчётов в регистрации права со стороны публично-правового образования и государственных органов возложен на гражданина.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда об удовлетворении иска по настоящему делу принято с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, решение суда, принятое с нарушением норм материального и процессуального права, оставлено без изменения.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по

гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2016 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи