ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 127-КГ24-1-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 14 мая 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Марьина А.Н. и Горшкова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Дорофеевой Нины Васильевны к администрации г. Симферополя Республики Крым о признании права собственности на гараж

по кассационной жалобе Дорофеевой Нины Васильевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 13 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Дорофеева Н.В. обратилась в суд с иском к администрации г. Симферополя Республики Крым (далее также – Администрация) и, уточнив требования, просила признать право собственности на гараж в силу приобретательной давности.

В обоснование требования истец ссылалась на то, что 28 августа 1972 г. Маниной Л.А. для строительства гаража предоставлен земельный участок по

адресу: [redacted], в районе домов [redacted]. Построенный гараж 5 августа 1982 г. с согласия Киевского райисполкома г. Симферополя переоформлен на Баско И.И., после смерти которого владельцем гаража являлась Баско Л.И. 31 августа 2005 г. истец приобрела у Баско Л.И. указанный гараж по договору купли-продажи, заключенному в простой письменной форме.

Решением Киевского районного суда г. Симферополя Республики Крым от 27 июня 2022 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 13 апреля 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2023 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Дорофеевой Н.В. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 24 января 2024 г. Дорофеевой Н.В. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 4 апреля 2024 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 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 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.

Как установлено судами и следует из материалов дела, распоряжением исполкома Симферопольского городского Совета от 29 августа 1972 г. № 454 Маниной Л.А., как инвалиду II группы, разрешено строительство гаража для автомашины в 180 квартале в ряду существующих гаражей инвалидов.

5 августа 1982 г. с согласия Киевского райисполкома г. Симферополя гараж переоформлен на Баско И.И.

Письмом от 14 июля 2005 г. исполком Киевского районного Совета сообщил Баско Л.И. о том, что не возражает против переоформления на нее спорного гаража, расположенного по адресу: [redacted], разъяснив, что оформление правоустанавливающих документов на строительство и переоформление капитальных гаражей входит в компетенцию городского Совета и заявителю необходимо обратиться в Управление архитектуры и градостроительства горисполкома.

31 августа 2005 г. между Баско Л.И. и Дорофеевой Н.В. в простой письменной форме заключен договор купли-продажи указанного гаража.

Из сообщения ЖЭУ № 3 от 25 февраля 2022 г. следует, что порядковый номер 146 гаражу по адресу: [redacted], присвоен в соответствии с фактическим учетом, последняя инвентаризация гаражей производилась в августе 2005 г~~ода~~.

По сообщениям МКУ «Департамент развития муниципальной собственности администрации г. Симферополя» (далее – Департамент) от 3 февраля 2021 г. и 10 февраля 2022 г., постановлением от 22 октября 2019 г. № 5777 «Об утверждении проектов межевания территории образуемых земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами» утвержден проект межевания за счет бюджетных средств территории по адресу: [redacted]

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости 9 июня 2021 г. гараж площадью 40,7 кв.м, количество этажей – 2, поставлен на кадастровый учет под № [redacted].

17 февраля 2021 г. Управлением муниципального контроля составлен акт осмотра выявленной в районе дома [redacted] самовольной постройки.

Постановлением Администрации от 16 марта 2021 г. № 1212 принято решение о сносе спорного гаража как самовольной постройки.

Вступившим в силу решением Железнодорожного районного суда г. Симферополя от 6 сентября 2022 г. удовлетворен административный иск Дорофеевой Н.В., признано незаконным и отменено постановление Администрации от 16 марта 2021 г. № 1312 в части сноса самовольной постройки – гаража с кадастровым номером [redacted] площадью 40,7 кв.м, количество этажей – 2, расположенного по адресу: [redacted], в районе домов [redacted] (гараж 146).

Из ответа Департамента от 19 мая 2021 г. следует, что сведения о принятых решениях исполнительного комитета, Симферопольского городского Совета за период с 1994 г. по 21 марта 2014 г. о передаче в собственность, пользование либо аренду земельного участка, расположенного между домами по ул. [redacted], – ул. [redacted], – ул. [redacted], – ул. [redacted], в г. [redacted], отсутствуют.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции сослался на то, что спорный гараж не является самовольной постройкой, поскольку право собственности на него возникло у Маниной Л.А. в 1972 г. на основании распоряжения исполкома Симферопольского городского Совета, а впоследствии согласовано его переоформление на Баско И.И. После переоформления гаража в 2005 г. в связи со смертью Баско И.И. на Баско Л.И. право собственности на гараж надлежащим образом зарегистрировано не было, однако Дорофеева Н.В. с момента заключения договора купли-продажи гаража открыто и добросовестно владела им более 15 лет.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции указал, что Дорофеевой Н.В. было известно об отсутствии у нее права собственности на гараж, поскольку она владела им на основании договора купли-продажи от 31 августа 2005 г., который не был нотариально удостоверен и не прошел государственную регистрацию.

Кроме того, судебная коллегия Верховного Суда Республики Крым сослалась на представленный по запросу суда апелляционной инстанции ответ ГУП РК «Крым БТИ» о том, что в архиве инвентаризационные дела на гаражи между домами [redacted] и [redacted] по ул. [redacted] не значатся.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 344 Гражданского кодекса Украины, действовавшего на момент приобретения истцом спорного гаража, лицо, которое добросовестно завладело чужим имуществом и продолжает открыто, беспрерывно владеть недвижимым имуществом на протяжении десяти лет или движимым имуществом – на протяжении пяти лет, приобретает право собственности на это имущество, если иное не установлено этим кодексом. Право собственности на недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации, возникает по приобретательной давности с момента государственной регистрации. Если лицо завладело имуществом на основании договора с его собственником, который после окончания срока договора не предъявил требования о его возвращении, оно приобретает право собственности по приобретательной давности на недвижимое имущество через пятнадцать лет, а на движимое имущество – через пять лет со времени истечения срока исковой давности. Право собственности по приобретательной давности на недвижимое имущество, транспортные средства, ценные бумаги приобретается по решению суда (части 1, 3, 4).

В силу пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают: из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из решений собраний в случаях, предусмотренных законом; из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом; в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;

вследствие причинения вреда другому лицу; вследствие неосновательного обогащения; вследствие иных действий граждан и юридических лиц; вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

В силу пункта 3 статьи 218 названного кодекса в случаях и в порядке, предусмотренных данным кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 234 этого же кодекса лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены данной статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 15 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», при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее: давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества; давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им

владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации); владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 указанного кодекса не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.) (пункт 15).

Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности (абзац первый пункта 19).

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 3 апреля 2023 г. № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова» разъяснил, что добросовестность предполагает, что вступление во владение не было противоправным, совершено внешне правомерными действиями. Добросовестное заблуждение давностного владельца о наличии у него права собственности на данное имущество положениями статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусмотрено в качестве обязательного условия для возникновения права собственности в силу приобретательной давности. Напротив, столь длительное владение вещью, право на которую отсутствует, предполагает, что давностный владелец способен знать об отсутствии у него такого права, особенно в отношении недвижимого имущества, возникновение права на которое, по общему правилу, требует формального основания и регистрации в публичном реестре; требование о добросовестном заблуждении в течение всего срока владения без какого-либо разумного объяснения препятствует возвращению вещи в гражданский оборот и лишает лицо, открыто и добросовестно владеющее чужой вещью как своей, заботящееся об этом имуществе и несущее расходы на его содержание, не нарушая при этом ничьих прав, права легализовать такое владение, оформив право собственности на основании данной нормы.

Таким образом, для признания владельца добросовестным при определенных обстоятельствах не требуется, чтобы он имел основания полагать себя собственником имущества. Добросовестность может быть признана судами и при наличии оснований для понимания владельцем отсутствия у него оснований приобретения права собственности.

Владение спорным гаражом Маниной Л.А., с 1982 г. Баско И.И., а после его смерти – Баско Л.И. Администрацией не оспаривалось.

При заключении договора купли-продажи Дорофеевой Н.В. были представлены выданные органом государственной власти документы, в том числе разрешение на строительство гаража и согласие компетентного органа на переоформление гаража на третьих лиц.

Отсутствие нотариального оформления договора купли-продажи и его регистрации не является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Железнодорожного районного суда г. Симферополя от 6 сентября 2022 г. признано незаконным постановление Администрации о сносе спорного гаража. В данном решении указано, что Дорофеева Н.В. владеет им на законных основаниях.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указанные обстоятельства не учел.

Кроме того, судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым допущено и нарушение норм процессуального права, регламентирующих порядок истребования и приобщения к материалам дела новых доказательств судом апелляционной инстанции.

Как разъяснено в пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 1 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), то суду апелляционной инстанции следует поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых) доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании таких доказательств.

Суду апелляционной инстанции также следует предложить лицам, участвующим в деле, представить дополнительные (новые) доказательства, если в суде первой инстанции не установлены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 2 части 1 статьи 330 названного кодекса), в том числе по причине неправильного распределения обязанности доказывания (часть 2 статьи 56 этого же кодекса).

Между тем суд апелляционной инстанции по собственной инициативе истребовал у ГУП РК «Крым БТИ» материалы инвентарного дела на гараж № 146 и приобщил к материалам дела ответ об отсутствии истребуемых инвентарных дел в архиве без обоснования возможности и необходимости истребования нового доказательства и его приобщения к материалам дела, а также с принятием на основании этого доказательства решения без должной оценки иных имеющихся в материалах дела доказательств.

При этом отсутствие в бюро технической инвентаризации сведений о спорном строении без оценки иных доказательств само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки суда апелляционной инстанции не исправил.

Допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения являются существенными, поскольку привели к неправильному разрешению спора, и они не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 13 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2023 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 13 апреля 2023 г. и определение судебной

коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи