

Утвержден
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации
25 ноября 2015 года

**Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием
жилых помещений от граждан по искам государственных органов и
органов местного самоуправления**

Верховным Судом Российской Федерации проведено изучение практики по делам, связанным с истребованием от граждан жилых помещений, приобретенных в результате гражданско-правовых сделок, по искам государственных органов и органов местного самоуправления, а также прокуроров в интересах Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Анализ судебной практики показал, что несмотря на разъяснения, содержащиеся в совместном постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – совместное постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22) и Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 1 октября 2014 года, в отдельных случаях суды по-прежнему допускают неправильное применение положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), регулирующих спорные правоотношения, в связи с чем необходимо обратить внимание на следующее.

В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (часть 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации).

Виндикационный иск, т.е. истребование имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), является требованием не владеющего вещью собственника к владеющему несобственнику о возврате ему вещи.

Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не должен был 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 путем помимо их воли (пункт 1 статьи 302 ГК РФ).

Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях (пункт 2 статьи 302 ГК РФ).

Юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими установлению судом по данной категории споров, являются:

- 1) наличие (отсутствие) права собственности лица, обратившегося с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения;
- 2) выбытие имущества из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, по воле или помимо их воли;
- 3) возмездность (безвозмездность) приобретения имущества;
- 4) наличие у незаконного владельца статуса добросовестного приобретателя, обусловленного тем, что он не знал и не должен был знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение.

Указанные обстоятельства, имеющие значение для дела, в силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) должны быть вынесены на обсуждение судом, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

При этом согласно части 1 статьи 56 ГПК РФ истец должен доказывать наличие у него права собственности либо основания законного владения в отношении истребуемого жилого помещения, факт наличия этого имущества у незаконного владельца и выбытие имущества из его владения помимо воли. Обстоятельства, свидетельствующие о недобросовестности приобретателя, подлежат доказыванию истцом.

Возмездность приобретения имущества подлежит доказыванию ответчиком. Кроме того, ответчик – добросовестный приобретатель вправе предъявлять доказательства выбытия имущества из владения собственника по его воле.

При отсутствии государственной регистрации право собственности истца на имущество подлежит доказыванию с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права.

Включение недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности (реестр государственного или муниципального имущества), а также факт нахождения этого имущества на балансе того или иного юридического лица не являются

бесспорными доказательствами права собственности или законного владения.

Так, например, при рассмотрении дела по иску администрации муниципального образования к Б. об истребовании квартиры из чужого незаконного владения суд признал установленным право муниципальной собственности на спорное жилое помещение, поскольку данное обстоятельство подтверждалось совокупностью представленных истцом доказательств, а именно: решением исполнительного комитета районного Совета депутатов трудящихся от 1963 года о распределении жилплощади, постановлением главы администрации области от 1995 года о приеме в муниципальную собственность объектов жилищного фонда и коммунально-бытового назначения, находящихся в хозяйственном ведении акционерного общества «Р», актом приемки-передачи, выпиской из реестра. При этом отсутствие регистрации права собственности муниципального образования в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) суд признал не имеющим правового значения, поскольку в силу пунктов 1, 2 статьи 6 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной названным федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Если жилое помещение выбыло из владения публично-правового образования помимо его воли, собственник вправе истребовать его из чужого незаконного владения, в том числе от добросовестного приобретателя.

Как разъяснено в пункте 39 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22, по смыслу пункта 1 статьи 302 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. В связи с этим судам необходимо устанавливать наличие или отсутствие воли собственника на передачу владения иному лицу.

Если судом будет установлено, что Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование в лице уполномоченного органа не совершали действий, направленных на отчуждение жилого помещения в собственность гражданина (не

принимали участия в заключении договора передачи жилого помещения в собственность гражданина, не обращались с заявлением о государственной регистрации права и др.), однако право собственности на это жилое помещение было зарегистрировано за другим лицом (например, в результате представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, фиктивных документов или на основании впоследствии отмененного решения суда), которое в дальнейшем произвело его отчуждение, это дает суду основания для вывода о том, что имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. В такой ситуации жилое помещение может быть истребовано собственником в том числе и от добросовестного приобретателя.

Например, при рассмотрении дела по иску департамента городского имущества к П. и Ш. об истребовании имущества из чужого незаконного владения и возврате в собственность квартиры судом было установлено, что спорное жилое помещение на основании договора передачи принадлежало В., умершему 20 января 2014 года. Актовая запись о смерти В. была составлена 1 февраля 2014 года, а 27 марта 2014 года В. снят с регистрационного учета.

Поскольку наследников по закону или по завещанию у В. не имелось, спорная квартира, в силу статьи 1151 ГК РФ, как выморочное имущество перешла в собственность субъекта Российской Федерации.

Однако на основании поддельных документов – доверенности на имя М. и договора купли-продажи от 23 января 2014 года – право на данную квартиру приобрел Ш., а 25 февраля 2014 года был заключен договор купли-продажи спорной квартиры между Ш. и П.

При таких обстоятельствах суд пришел к обоснованному выводу о том, что имущество в виде квартиры выбыло из владения его собственника – города помимо его воли в результате преступления П. и М., осужденных за совершение мошенничества, в связи с чем иск об истребовании квартиры в собственность города подлежал удовлетворению.

В другом деле судом было установлено, что право собственности на жилое помещение зарегистрировано за А., который приобрел его по договору купли-продажи у В. Однако право на отчуждение жилого помещения у В. отсутствовало, поскольку судебные постановления, на основании которых за В. признано право собственности на жилое помещение в порядке приватизации, были отменены.

При указанных обстоятельствах суд правомерно признал, что спорный объект недвижимости выбыл из владения собственника – администрации муниципального образования – помимо его воли.

О наличии воли на выбытие квартиры из владения публично-правового образования могут свидетельствовать действия, направленные на передачу владения иному лицу, в частности,

действия уполномоченного органа публично-правового образования по предоставлению жилого помещения по договору социального найма, а также последующему заключению договора передачи жилья в собственность гражданина (далее – договор передачи), даже если для этого отсутствовали законные основания, а также представление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов для регистрации перехода права собственности.

Департамент жилищной политики обратился в суд с иском об истребовании квартиры из владения Л., ссылаясь на то, что спорная квартира выбыла из владения помимо воли собственника, что подтверждается приговором суда.

Судом установлено, что от имени собственника квартиры – города – департаментом жилищной политики 23 сентября 2008 года был заключен договор социального найма жилого помещения и договор передачи квартиры в собственность гражданина К. в лице представителя по доверенности М. Впоследствии данный договор был передан для осуществления государственной регистрации перехода права собственности, при этом в заявлении представителя департамента указывалось, что документы, представленные для проведения государственной регистрации, и сведения, указанные в заявлении, являются достоверными.

2 декабря 2008 года зарегистрировано право собственности М. на спорную квартиру на основании договора купли-продажи между К. и М.

29 апреля 2009 года зарегистрирован переход права собственности на данную квартиру к Л. на основании договора купли-продажи, заключенного между М. и Л.

При этом суд установил, что доверенность М. не выдавалась и не могла быть выдана, поскольку К. умер 2 августа 2007 года, в связи с чем суд, с учетом положений статьи 168 ГК РФ, пришел к обоснованному выводу о ничтожности доверенности, договора передачи квартиры в собственность К., а также договора купли-продажи между К. и М.

Вместе с тем суд пришел к выводу, что уполномоченные собственником органы имели возможность провести проверку представленных М. документов для заключения договора социального найма и договора передачи на предмет их достоверности, однако не проявили должной осмотрительности, несмотря на то, что свидетельство о смерти К., а также ключи от квартиры еще в 2007 году были переданы родственниками умершего в ДЕЗ по месту ее нахождения. Заключив договор найма, договор передачи, представив документы для проведения государственной регистрации, уполномоченный собственником жилого помещения орган выразил от лица собственника волю на передачу спорной квартиры.

Доказательств недобросовестности Л., приобретшего квартиру по возмездному договору, представлено не было. Кроме того, нашли свое подтверждение доводы Л. о том, что он не знал и не должен был знать об отсутствии у М. права отчуждать жилое помещение, поскольку право собственности М. было зарегистрировано в ЕГРП при отсутствии каких-либо ограничений или обременений. В орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, М. была представлена выписка из домовой книги, из которой следовало, что в спорной квартире никто не проживает и не состоит на регистрационном учете, а прежний собственник К. в 2009 году выписан из квартиры по его заявлению. Аналогичные сведения были получены судом из управления Федеральной миграционной службы. До приобретения квартира им осматривалась, в квартире никто не проживал.

При таких обстоятельствах суд обоснованно отказал в истребовании квартиры от добросовестного приобретателя.

По спорам об истребовании квартиры из чужого незаконного владения обязанность доказывания недобросовестности приобретателя возлагается на истца.

Согласно пункту 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. В то же время, как разъяснено в пункте 38 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22, ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

О недобросовестности приобретателя могут свидетельствовать обстоятельства, подтверждающие, что он знал или при проявлении разумной осмотрительности должен был знать о приобретении имущества у лица, не имевшего права его отчуждать. Так, судами признаются разумными и осмотрительными действия, свидетельствующие об ознакомлении со сведениями из ЕГРП, подтверждающими право собственности лица, отчуждающего жилое помещение, выяснение наличия обременений, в том числе правами пользования лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, непосредственный осмотр жилого помещения, приобретение его по цене, приближенной к рыночной стоимости.

Так, например, судом при рассмотрении дела было установлено, что на основании договора передачи спорная квартира принадлежала Ш.

21 июля 2014 года был зарегистрирован договор купли-продажи квартиры между Ш. и А., а 30 июля того же года – между А. и Н.

Из договора купли-продажи, заключенного между А. и Н., следовало, что покупатель квартиру осмотрела, ознакомилась с ее качественными характеристиками, претензий к состоянию квартиры не имела. Кроме того, в договоре было указано, что, со слов продавца А., на момент заключения договора в квартире зарегистрирован ее прежний собственник Ш., который обязуется сняться с регистрационного учета до регистрации сделки.

Между тем 2 сентября 2014 года в данной квартире был обнаружен труп Ш. с признаками мумификации, что свидетельствовало о смерти Ш. задолго до заключения договора между А. и Н., а также до регистрации договора купли-продажи между Ш. и А.

Указанное обстоятельство должно было быть установлено приобретателем квартиры Н. в случае проявления разумной осмотрительности, однако Н. приобретенную квартиру ни до заключения сделки, ни после регистрации права собственности фактически не осматривала, не озаботилась выяснением вопроса, кто в квартире реально проживает, в связи с чем суд согласился с доводами представителя администрации муниципального образования о недобросовестности приобретателя Н.

В другом деле суд признал обоснованными доводы истца о недобросовестности приобретателя Ц., отметив, что покупатель сведениями о наличии записи в ЕГРП о праве собственности отчуждателя имущества не располагал, разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения не принимал, с правоустанавливающими документами на квартиру не знакомился, основания возникновения права у продавца на квартиру не выяснял, условия договора купли-продажи с продавцом не обсуждал, в его составлении не участвовал, непосредственный осмотр приобретаемого имущества не осуществлял.

Право истребовать имущество из чужого незаконного владения принадлежит не только собственнику жилого помещения, но и лицу, владеющему имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором (статьи 301, 302, 305 ГК РФ).

В соответствии со статьей 305 ГК РФ права, предусмотренные статьями 301–304 указанного Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному

законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Таким образом, право истребовать имущество из чужого незаконного владения предоставлено, в частности, нанимателям жилых помещений по договорам социального найма.

При рассмотрении дела по иску К. к департаменту имущественных отношений администрации города, В., Н., П. об истребовании имущества из чужого незаконного владения, иску департамента имущественных отношений администрации области к В., Н., П. о признании договоров недействительными, истребовании имущества из чужого незаконного владения судом установлено следующее.

На основании поддельных свидетельства о смерти квартиросъемщика К., свидетельства о праве на наследство, решения суда право собственности на спорную квартиру было зарегистрировано за В., впоследствии произведшего ее отчуждение П., а тот, в свою очередь, – Н.

При этом установлено, что Н., за которым зарегистрировано право собственности на квартиру, является инвалидом второй группы, проживает в психоневрологическом интернате, из которого в период, относящийся к заключению сделки и представлению документов на государственную регистрацию, не выезжал, денежных средств по договору купли-продажи не уплачивал. Также суд отметил, что во владение спорной квартирой Н. не вступал, не вселялся в нее, не исполнял обязанности собственника по содержанию принадлежащего ему имущества. Лицо, фактически завладевшее спорной квартирой и произведшее замену двери и замков, в ходе судебного разбирательства установлено не было.

При таких обстоятельствах суд принял обоснованное решение о возвращении квартиры в муниципальную собственность и во владение нанимателя квартиры по договору социального найма К., указав, что право истребовать имущество из чужого незаконного владения принадлежит не только собственнику жилого помещения, но и лицу, являющемуся его законным владельцем, в том числе нанимателю по договору социального найма (статьи 301, 302, 305 ГК РФ).

К искам об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения применяется общий срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда публично-правовое образование в лице уполномоченных органов узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (статья 200 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 данного Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 200 ГК РФ, 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.

Поскольку право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав (далее – ЕГРП) органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, течение срока исковой давности по таким искам начинается не позднее дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП (пункт 57 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22).

Вместе с тем, поскольку сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что именно со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права, постольку момент начала течения срока исковой давности по заявленным требованиям может определяться исходя из обстоятельств конкретного дела, например, со дня, когда публично-правовое образование в лице уполномоченных органов узнало или должно было узнать о передаче имущества другому лицу или о совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества (пункт 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 года № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

При этом необходимо учитывать, что, по смыслу статьи 201 ГК РФ, переход прав в порядке сингулярного правопреемства, в том числе при переходе права на объект недвижимого имущества, а также передача полномочий одного органа публично-правового образования другому органу не влияют на начало течения срока исковой давности и порядок его исчисления.

Так, например, администрации города было отказано в удовлетворении иска об истребовании жилого помещения из владения Л. в связи с пропуском срока исковой давности. Суд пришел к выводу, что о нарушении своего права администрация муниципального образования узнала не позднее сентября 2009 года, когда была привлечена к участию в деле в качестве третьего лица по спору между открытым акционерным обществом и обществом с ограниченной ответственностью в отношении спорной квартиры, однако в суд с иском обратилась только в июне 2013 года. При этом суд обоснованно отметил, что исковая давность по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения при смене владельца этого имущества не начинает течь заново.

В другом деле судом было установлено, что спорное жилое помещение находилось в муниципальной собственности, однако право собственности на имущество не было зарегистрировано в ЕГРП. С., проживавшая в данном жилом помещении на основании договора социального найма, умерла в январе 2011 года.

25 ноября 2013 года на основании поддельных документов (договора передачи квартиры в собственность Б. от 19 августа 1994 года, договора дарения квартиры С. от имени Б. от 9 августа 1996 года, договора купли-продажи между С. и Д. от 19 ноября 2013 года) была осуществлена государственная регистрация права Д. на спорную квартиру.

6 декабря 2013 года между Д. и М. заключен договор купли-продажи спорного жилого помещения, зарегистрированный в ЕГРП 12 декабря 2013 года.

21 января 2014 года в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, был представлен договор купли-продажи квартиры между М. и П., однако переход права собственности не был зарегистрирован в связи с наложением судебного ареста.

С учетом конкретных обстоятельств дела, в частности того, что администрация муниципального образования продолжала осуществлять права собственника, принимала меры по предоставлению квартиры лицам, нуждающимся в жилом помещении, обращалась в 2013 году в суд с иском о защите нарушенного права к лицам, самовольно вселившимся в жилое помещение, суд пришел к выводу, что о нарушении своего права и о выбытии имущества из владения администрация не могла узнать ранее 25 ноября 2013 года, т.е. ранее регистрации права собственности на жилое помещение за Д., и срок исковой давности при обращении в суд в январе 2014 года пропущен не был.

Третий пример.

В мае 2014 года администрация муниципального образования обратилась в суд с иском к Ч., Х., Г., М., К. о признании недействительными договоров купли-продажи квартиры, признании права собственности, об истребовании жилого помещения из незаконного владения, о выселении без предоставления другого жилого помещения.

Судом установлено, что П. являлась собственником жилого помещения на основании договора передачи. 14 мая 2010 года П. умерла, 16 июня 2010 года снята с регистрационного учета. Согласно акту от 18 мая 2010 года спорная квартира была закрыта.

Поскольку наследников после смерти П. не имелось, данное жилое помещение, в силу статьи 1151 ГК РФ, перешло в собственность муниципального образования как выморочное имущество.

Однако 6 июля 2010 года по договору купли-продажи, заключенному от имени П. неустановленным лицом, квартира была продана Ч.

5 августа 2010 года была заключен договор купли-продажи данного недвижимого имущества между Ч. и Х., а 9 ноября 2010 года – между Х. и Г.

2 сентября 2011 года Г. по договору купли-продажи продал указанную квартиру М.

Разрешая заявление ответчиков о пропуске истцом срока исковой давности и определяя момент начала течения срока исковой давности, суд обоснованно исходил из следующих обстоятельств.

20 мая 2010 года в администрацию муниципального района поступило сообщение ООО «Производственное жилищное ремонтно-эксплуатационное объединение» о том, что в спорной квартире проживала П., которая умерла в мае 2010 года, квартира закрыта. Об указанных обстоятельствах администрация района поставила в известность администрацию города.

1 ноября 2010 года администрация города обратилась в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за получением сведений о принадлежности спорной квартиры и была проинформирована о нахождении квартиры в собственности Х.

Таким образом, узнав в ноябре 2010 года о том, что спорная квартира 6 июля 2010 года незаконно приобретена Ч. у лица, которое собственником спорной квартиры не являлось, а затем продана Х., администрация города своевременно не предприняла каких-либо действий для защиты своего нарушенного права и своим бездействием способствовала совершению в дальнейшем сделок по приобретению спорной квартиры добросовестными приобретателями.

При таких обстоятельствах суд пришел к правильному выводу о том, что за защитой своего права истец обратился с пропуском срока исковой давности, установленного пунктом 1 статьи 196 ГК РФ.

Четвертый пример.

При рассмотрении дела по иску департамента имущественных отношений администрации города к Д. об истребовании имущества у добросовестного приобретателя, о возложении обязанности передать жилое помещение, об исключении записи о государственной регистрации права, ответчиком было заявлено о пропуске срока исковой давности.

Судом установлено, что нанимателем спорного жилого помещения Г. 18 июля 2008 года была выдана доверенность на имя К. с правом оформления документов и представлению интересов по заключению договора безвозмездной передачи жилого помещения в собственность, однако 9 августа 2008 года Г. скончалась.

Несмотря на это, 19 октября 2009 года К., действуя от имени Г., заключила с муниципальным образованием договор социального найма, а 20 октября 2009 года – договор передачи.

15 января 2010 года департамент жилищной политики администрации муниципального образования был уведомлен государственным регистратором об отказе в государственной регистрации права собственности Г. на спорную квартиру, поскольку Г. умерла до заключения указанных договоров и до обращения с заявлением о регистрации права ее собственности на жилое помещение.

Впоследствии на основании поддельных документов право собственности на данную квартиру было зарегистрировано за Ш., производшим ее отчуждение П., а последний, в свою очередь, продал квартиру добросовестному приобретателю Д.

Суд пришел к выводу о том, что о смерти Г., порочности договора социального найма и договора передачи, а также о том, что переход права собственности муниципального образования на данную квартиру не осуществлен, в квартире отсутствуют лица, сохраняющие право проживания, собственник имущества был уведомлен в январе 2010 года, однако не принял мер к обеспечению сохранности квартиры, не произвел ее распределение лицам, нуждающимся в жилом помещении, создав условия для совершения незаконных действий третьим лицам.

Поскольку в суд за защитой своего нарушенного права истец обратился только в июне 2014 года, суд признал пропущенным срок исковой давности.

Следует отметить, что, несмотря на разъяснения, данные в совместном постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 и в Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 1 октября 2014 года, в отдельных случаях суды, рассматривая исковые заявления об истребовании имущества из чужого незаконного владения, неправомерно отказывают в применении срока исковой давности, ссылаясь на положения абзаца 5 статьи 208 ГК РФ, согласно которому исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Так, например, судебной коллегией по гражданским делам областного суда при рассмотрении апелляционной жалобы на решение, которым были удовлетворены исковые требования администрации города к М., П. об истребовании имущества из чужого незаконного владения, признаны необоснованными выводы суда первой инстанции о неприменении к спорным правоотношениям срока исковой давности в силу абзаца 5 статьи 208 ГК РФ. При этом суд апелляционной инстанции правильно указал на то, что положения, предусмотренные абзацем 5 статьи

208 ГК РФ, не применяются к искам, не являющимся негативными, в том числе и к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

При обращении в суд прокурора в защиту интересов публично-правового образования начало течения срока исковой давности определяется исходя из того, когда о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску, узнало или должно было узнать такое публично-правовое образование в лице уполномоченных органов.

При рассмотрении дела по иску прокурора района в интересах субъекта Российской Федерации к Ч. и другим (всего 40 человек) об истребовании жилых помещений из чужого незаконного владения суд признал обоснованными доводы ответчиков о пропуске истцом срока исковой давности. При этом суд правомерно исходил из того, что спорные жилые помещения расположены в здании бывшего общежития, переданного в 1992 году в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью на основании распоряжения комитета по управлению имуществом области, о чем администрации области было известно с момента издания данного распоряжения. При этом суд обоснованно не согласился с доводами прокурора о необходимости исчислять срок исковой давности с момента, когда о нарушении права собственности субъекта Российской Федерации стало известно прокурору, поскольку при обращении прокурора в защиту прав и законных интересов других лиц в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 45 ГПК РФ, начало течения срока исковой давности определяется исходя из того, когда о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права, узнало или должно было узнать лицо, в интересах которого подано такое заявление.

В настоящее время аналогичная позиция содержится в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 года № 5 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».

При предъявлении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения собственником имущества унитарного предприятия или учреждения срок исковой давности исчисляется со дня, когда о нарушении праве стало известно или должно было стать известно унитарному предприятию или учреждению.

Министерство имущественных отношений области обратилось в суд с иском к бюджетному образовательному учреждению, А. и другим о

признании сделок недействительными, об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Судом установлено, что директор образовательного учреждения П. в 2009 – 2010 годах заключил договоры передачи в собственность граждан жилых помещений в домах, закрепленных за учреждением на праве оперативного управления. Впоследствии жилые помещения были отчуждены гражданами по договорам купли-продажи. Приговором районного суда области П. признан виновным в превышении должностных полномочий.

Разрешая заявление ответчиков о пропуске срока исковой давности, суд пришел к следующему выводу.

В пункте 7 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 разъяснено, что, предъявляя иск об истребовании из чужого незаконного владения имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за унитарным предприятием или учреждением, собственник имущества обращается не только в защиту права собственности, но и в защиту права хозяйственного ведения или оперативного управления.

При предъявлении иска собственником имущества унитарного предприятия или учреждения срок исковой давности следует исчислять со дня, когда о нарушенном праве стало известно или должно было стать известно унитарному предприятию или учреждению (статья 200 ГК РФ).

Поскольку образовательному учреждению о заключении договоров передачи было известно с момента их заключения в 2009–2010 годах, при обращении собственника имущества с исковым заявлением в 2014 году трехлетний срок исковой давности подлежал исчислению с момента заключения соответствующих договоров, а не с момента вступления в законную силу приговора в отношении П. в 2013 году, и обоснованно признан судом пропущенным.

Оценивая доводы истца о том, что имущество выбыло из собственности субъекта Российской Федерации в результате преступных действий директора образовательного учреждения, суд отметил, что собственник имущества не лишен права обратиться в суд с требованием о взыскании с П. причиненных убытков.

Требования органа государственной власти, органа местного самоуправления о взыскании убытков, причиненных в результате противоправного завладения жилым помещением, предъявленные к лицу, являющемуся добросовестным приобретателем квартиры, удовлетворению не подлежат.

Департамент жилищной политики и жилищного фонда обратился в суд с иском к О. о признании квартиры выморочным имуществом, признании права собственности города на квартиру, об истребовании жилого помещения из чужого незаконного владения, о прекращении права собственности, прекращении права пользования, выселении. В ходе судебного разбирательства истец был заменен правопреемником – департаментом городского имущества, которым был изменен предмет иска: истец просил взыскать солидарно с О., Д. в бюджет города денежные средства в размере стоимости квартиры.

Судом установлено, что 10 ноября 2009 года умерла собственник квартиры И.

Спорная квартира являлась выморочным имуществом, право на которое перешло к городу в соответствии со статьей 1151 ГК РФ, однако 22 мая 2012 года в результате мошеннических действий Д. за ним было зарегистрировано право собственности на спорное жилое помещение. Впоследствии Д. произвел отчуждение квартиры по договору купли-продажи О.

Также установлено, что О. приобрел спорную квартиру для проживания с семьей по сделке, отвечающей признакам действительной сделки, возмездно и по рыночной цене. Решая вопрос о приобретении жилого помещения, О. произвел ее осмотр, ознакомился с правоустанавливающими документами, несет расходы по ее содержанию, оплате жилищно-коммунальных услуг.

Поскольку действиями Д., осужденного за совершение мошеннических действий, публично-правовому образованию были причинены убытки, суд, с учетом положений статей 15, 1064 ГК РФ, удовлетворил исковые требования департамента о взыскании с Д. в бюджет города денежных средств в размере стоимости квартиры.

При этом суд обоснованно отказал в удовлетворении исковых требований о взыскании убытков солидарно с Д. и О., поскольку ответчик О. является добросовестным приобретателем имущества, его вины в причинении вреда не имеется, в связи с чем отсутствуют предусмотренные статьями 1064, 1080 ГК РФ основания для удовлетворения в этой части заявленных требований.