

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Челябинск

16 февраля 2022 года

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

Председательствующего Марченко А.А.

Судей Сапрыкиной Н.И., Горбуновой О.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании в зале суда гражданское дело №№2-257/2021 по иску Боровинского Дмитрия Александровича к Силовой Елене Сергеевне о признании недействительной сделки и применении последствий недействительности сделки, истребовании имущества из чужого незаконного владения, встречному иску Силовой Елены Сергеевны к Боровинскому Дмитрию Александровичу о признании добросовестным приобретателем,

по кассационной жалобе Силовой Елены Сергеевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 23 сентября 2021 года,

Заслушав доклад судьи Сапрыкиной Н.И. о принятых по делу судебных актах, доводах кассационной жалобы, пояснения представителя Силовой Е.С., действующей на основании ордера, Несмияновой М.П., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Боровинского Д.А. и его представителя, действующего на основании ордера, Абрамовских Е.Ю., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Боровинский Д.А. обратился с иском к Силовой Е.С., в котором с учетом уточнений просил признать недействительным договор купли-продажи квартиры от 27 июня 2020 года, применить последствия недействительной сделки путем признания недействительной записи в ЕГРН о регистрации права собственности ответчика на квартиру по адресу: <данные изъяты>; истребовать из чужого незаконного владения ответчика и передать ему вышеуказанное жилое помещение.

В обоснование заявленных требований указал, что на основании договора участия в долевом строительстве № 114/32-37 от 17 октября 2012 года является собственником жилого помещения по адресу: <данные изъяты>. 27 июня 2020 года неустановленное лицо, представившееся собственником и предъявив поддельный паспорт на имя Боровинского Д.А., заключило с Силовой Е.С. договор купли-продажи указанной квартиры. По данному факту Боровинский Д.А. обратился в ОП «Центральный» УМВД России по г.Челябинску.

Силова Е.С. исковые требования Боровинского Д.А. не признала, предъявила встречный иск о признании ее добросовестным приобретателем квартиры по адресу: <данные изъяты>

В обоснование встречных требований указала, что на основании договора купли-продажи квартиры от 27 июня 2020 года, заключенного с Боровинским Д.А. приобрела вышеуказанную квартиру за 2 400 000 руб. На момент совершения сделки она не знала и не могла знать, что продавец не уполномочен отчуждать данное имущество, поскольку он представил подлинники правоустанавливающих документов, справку об отсутствии зарегистрированных лиц и задолженности по коммунальным платежам, свободно

показывал квартиру и имел ключи. Полагает, что выбытие квартиры из владения Боровинского Д.А. произошло по его воле ввиду недостаточного проявления заботы о сохранности своего имущества. Он передал квартиру в пользование третьим лицам, судьбой квартиры не интересовался. Мать истца Боровинская С.Ф., не имея правовых оснований, сдала квартиру Беговатову В.В.

Решением Центрального районного суда г.Челябинска от 10 марта 2021 года иски требования Боровинского Д.А. удовлетворены частично. Истребована квартира, расположенная по адресу: <данные изъяты>, кадастровый номер <данные изъяты>, из незаконного владения Силовой Е.С. В удовлетворении остальной части исковых требований Боровинского Д.А. отказано. Постановлено, что вступившее в законную силу решение суда является основанием для погашения в ЕГРН записи о праве собственности Силовой Е.С. на квартиру, расположенную по адресу: <данные изъяты>, кадастровый номер <данные изъяты>. Встречные иски требования Силовой Е.С. о признании добросовестным приобретателем удовлетворены. Силова Е.С. признана добросовестным приобретателем квартиры, расположенной по адресу: <данные изъяты>, кадастровый номер <данные изъяты>

Рассмотрев гражданское дело по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ввиду рассмотрения судом гражданского дела без привлечения к участию в деле Управление Росреестра по Челябинской области, суд апелляционной инстанции апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 23 сентября 2021 года решение суда отменил, принял новое решение, которым признал недействительным договор купли-продажи квартиры с кадастровым номером № <данные изъяты> по адресу: <данные изъяты>, заключенный 27 июля 2020 года между Боровским Д.А. и Силовой Е.С. Прекращено право собственности Силовой Е.С. на квартиру по адресу: <данные изъяты>. Квартира по адресу: <данные изъяты>, возвращена в собственность Боровинского Д.А. Встречные иски требования Силовой Е.С. удовлетворены в полном объеме. Силова Е.С. признана добросовестным приобретателем квартиры по адресу: <данные изъяты> В удовлетворении исковых требований Боровинского Д.А. в остальной части отказано.

В кассационной жалобе Силова Е.С. просит об отмене апелляционного определения в части удовлетворения требований Боровинского Д.А. В обоснование жалобы указывает, что отсутствуют основания для истребования у Силовой Е.С. квартиры, поскольку сделка возмездная, цена квартиры соответствовала рыночной стоимости, сделка прошла государственную регистрацию в Росреестре, с момента регистрации сделки Силова Е.С. владеет квартирой, несет бремя содержания, на момент совершения сделки Силова Е.С. не могла и не должна была знать об отсутствии у продавца полномочий на отчуждение имущества, выбытие квартиры из владения и пользования Боровинского Д.А. произошло по воле последнего, который не интересовался судьбой имущества, не предпринял в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности своевременных мер по контролю над своим имуществом.

Иные участвующие в деле лица в судебное заседание не явились, надлежащим образом и своевременно извещены о месте и времени судебного разбирательства. Кроме того, информация о слушании по настоящему делу размещена на официальном сайте Седьмого кассационного суда общей юрисдикции. Ходатайств об отложении судебного разбирательства от неявившихся участников не поступило, в связи с чем, судебная коллегия, в соответствии с ч. 3 ст. 167, ч. 5 ст. 379.5 Гражданского процессуального кодекса

Российской Федерации, находит возможным рассмотреть дело в отсутствие участников процесса.

Согласно ст.379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Проверив законность и обоснованность обжалуемого судебного акта в порядке, предусмотренном ст. 379.5, 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции приходит к следующему.

Судами установлено и следует из материалов дела, что на основании договора участия в долевом строительстве № 114/32-37 от 17 октября 2012 года и передаточного акта № 114 от 02 декабря 2013 года Боровинский Д.А. являлся собственником жилого помещения по адресу: <данные изъяты> Государственная регистрация права произведена 19 декабря 2013 года.

27 июня 2020 года состоялся между Боровинским Д.А. (продавец) и Силовой Е.С. (покупатель) договор купли-продажи квартиры по адресу: <данные изъяты> по условиям которого Силова Е.С. приобрела данный объект недвижимости за 2400000 руб. Согласно расписке от 27 июня 2020 года денежные средства в указанном размере переданы покупателем продавцу до подписания договора. Переход права собственности Силовой Е.С. на данное жилое помещение зарегистрирован в установленном законом порядке 02 июля 2020 года.

В обоснование требований о признании договора купли-продажи недействительным Боровинский Д.А. указал, что намерений продавать квартиру не имел, сделку заключило неустановленное лицо, представившись его именем. Стороны в ходе рассмотрения дела подтвердили, что договор купли-продажи квартиры от 27 июня 2020 года заключал не Боровинский Д.А., а другое лицо, имеющее документы на имя Боровинского Д.А.

По факту незаконной продажи квартиры возбуждено уголовное дело №<данные изъяты> на территории, обслуживаемой ОП «Центральный» СУ УМВД России по г.Челябинску, по признакам преступления, предусмотренного ч.4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. В рамках данного уголовного дела постановлениями, следователя Боровинский Д.А., Силова Е.С. признаны потерпевшими. Согласно заключению эксперта (ГУ МВД России по Челябинской области Экспертно-криминалистический центр № 377 от 02 июня 2021 года) рукописные записи, подписи расположенные в расписке на сумму 2 400 000 руб. от 27 июня 2020 года, подписи в договоре купли-продажи квартиры от 27 июня 2020 года в графе «продавец», выполнены не Боровинским Д.А., а другим лицом. До настоящего времени указанное уголовное дело не разрешено, лицо, производившее отчуждение спорного объекта недвижимости Силовой Е.С., не установлено.

Частично удовлетворяя требования Боровинского Д.А. и истребуя спорное имущество у Силовой Е.С., суд первой инстанции, исходил из того, что спорная квартира выбыла из собственности истца помимо его воли.

Удовлетворяя встречные требования Силовой Е.С. суд первой инстанции указал, что на момент заключения договора купли-продажи в Управлении Росреестра по Челябинской области отсутствовали какие-либо ограничения в отношении спорной квартиры. Силова

Е.С. приобрела указанную квартиру через шесть лет после приобретения квартиры Боровинским Д.А. по договору участия в долевом строительстве. Кроме того, данное жилое помещение приобретено Силовой Е.С. по возмездной сделке, происхождение денежных средств документально подтверждено.

Признав Силову Е.С. добросовестным приобретателем спорного имущества, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительной сделки.

Суд апелляционной инстанции, отменив решение суда и перейдя к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета положений главы 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, оценив в совокупности пояснения сторон, свидетелей и имеющиеся в деле доказательства, установив, что квартира, расположенная по адресу: <данные изъяты>, выбыла из владения Боровинского Д.А. помимо его воли, руководствуясь ст. ст. 153, 166, 167, 168, 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 35 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 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", пришел к выводу, что договор купли-продажи от 27 июня 2020 года является недействительным, что влечет возврат имущества из чужого незаконного владения в собственность Боровинских Д.А. и прекращение права собственности Силовой Е.С. на данный объект недвижимости.

Признавая обоснованными встречные требования Силовой Е.С. о признании ее добросовестным приобретателем спорного жилого помещения, суд апелляционной инстанции, руководствуясь п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» исходил из того, что Силова Е.С. в момент совершения сделки не знала и не могла знать, что лицо, осуществляющее отчуждение ей спорного объекта недвижимости не является фактически собственником квартиры и, соответственно, не имеет права его отчуждать.

Правовая позиция суда, изложенная в апелляционном определении, является правильной, поскольку она основана на нормах права, регулирующих спорные правоотношения, учитывает характер этих правоотношений, а также конкретные обстоятельства дела; выводы суда основаны на всесторонней оценке представленных сторонами доказательств, не противоречат требованиям действующего законодательства и установленным судами обстоятельствам.

Право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения предоставлено собственнику ст.301 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно п.1 ст.302 Гражданского кодекса Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем 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 путем помимо их воли.

По смыслу указанной нормы, направленной на защиту интересов добросовестного приобретателя как участника гражданского оборота, собственник спорного имущества должен, в частности, доказать, что имущество выбыло из его владения помимо его воли.

Как разъяснено в п.39 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22, по смыслу п.1 ст.302 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Таким образом, юридически значимыми обстоятельствами по делу об истребовании имущества являются, в частности, обстоятельства, связанные с установлением факта выбытия имущества из владения собственника помимо его воли.

Поскольку судами установлено выбытие жилого помещения помимо воли правообладателя имущества, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу, что оно может быть истребовано и у добросовестного приобретателя.

При разрешении доводов кассационной жалобы Силовой Е.С., направленных на оспаривание выводов суда по существу спора, учитывается, что по смыслу ч.3 ст.390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции, в силу своей компетенции, при рассмотрении жалобы должен исходить из признанных установленными судом первой и второй инстанций фактических обстоятельств, проверяя лишь правильность применения и толкования норм материального и процессуального права судами первой и второй инстанций, тогда как правом переоценки доказательств он не наделен.

Разрешая заявленные требования, суд, вопреки позиции кассатора, правильно определил характер правоотношений сторон и нормы закона, которые их регулируют, исследовал обстоятельства, имеющие значение для разрешения спора, а представленные сторонами доказательства оценил по правилам ст.67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Признав, что ни один из доводов кассационной жалобы Силовой Е.С. не свидетельствует о наличии обстоятельств, предусмотренных в ст.379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия кассационного суда не находит оснований для ее удовлетворения и пересмотра обжалуемого судебного акта.

Руководствуясь ст.ст. 379.5, 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции

#### ОПРЕДЕЛИЛА:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 23 сентября 2021 года оставить без изменения, кассационную жалобу Силовой Елены Сергеевны - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи