

**Обзор судебной практики  
по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества  
из чужого незаконного владения**

**1. Если лицо, передавшее имущество во исполнение недействительной сделки, обратится с требованием о его возврате из чужого незаконного владения другой стороны сделки на основании статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд отказывает в удовлетворении иска.**

Обществом с ограниченной ответственностью (продавец) и акционерным обществом (покупатель) заключен и исполнен договор купли-продажи нежилых помещений. Полагая, что этот договор ничтожен, общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к акционерному обществу об истребовании из его незаконного владения переданных во исполнение договора помещений.

Суд первой инстанции согласился с истцом относительно ничтожности спорного договора, однако в удовлетворении иска отказал, сославшись на то, что истцом, предъявившим виндикационное требование, а не требование о возврате каждой из сторон всего полученного по недействительной сделке, избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение и удовлетворяя исковые требования, указал, что сам по себе факт использования истцом такого способа защиты как виндикационный иск не может быть основанием для отказа ему в защите права, так как является результатом свободного выбора им способа защиты нарушенного права. Судом установлено, что на момент рассмотрения спора истец являлся собственником спорных помещений, а ответчик не обладал правами, позволяющими ему владеть и пользоваться этими помещениями.

При этом суд апелляционной инстанции не согласился с доводами ответчика о том, что удовлетворение виндикационного иска в данном случае нарушает правила пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской

Федерации (далее - ГК РФ), приводя к односторонней реституции. По мнению суда, у ответчика имеется возможность восстановления своего права путем предъявления иска о взыскании неосновательного обогащения в размере денежных средств, перечисленных им в качестве оплаты за спорное имущество по недействительной сделке.

Кассационный суд постановлением суда апелляционной инстанции отменил, оставил в силе решение суда первой инстанции, указав следующее.

Как установлено судами, стороны совершили и исполнили ничтожную сделку. Возвращение каждой из сторон всего полученного по недействительной сделке осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 167 ГК РФ. В соответствии с данной нормой закона возвращение полученного носит двусторонний характер. Это означает, что решение суда по требованию, заявленному в соответствии с пунктом 2 статьи 167 ГК РФ должно разрешать вопрос об обязанности каждой из сторон вернуть все полученное по сделке. Ввиду того, что законом предусмотрены специальные последствия недействительности сделок, правила об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статьи 301, 302 ГК РФ) к отношениям сторон применению не подлежат.

***ВАРИАНТ:*** дополнить следующим абзацем:

Кроме того, суд кассационной инстанции не усмотрел нарушения судами правила абзаца 2 пункта 2 статьи 166 ГК РФ, так как с учетом обстоятельств дела суды обоснованно не применили последствия недействительности ничтожного договора купли-продажи по собственной инициативе.

**2. При рассмотрении требования о применении последствий недействительности сделки, заявленного стороной этой сделки, правила пункта 1 статьи 302 ГК РФ не применяются.**

Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о применении последствий

недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества, являющегося ничтожной сделкой.

Между обществом с ограниченной ответственностью и предпринимателем заключен договор купли-продажи недвижимого имущества. Обязательства сторон по данному договору исполнены, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности на указанное здание за предпринимателем. Впоследствии общество признано банкротом.

В обоснование иска конкурсным управляющим указано, что договор купли-продажи является ничтожной сделкой, поскольку в момент отчуждения недвижимого имущества оно находилось под арестом.

Решением суда первой инстанции иски удовлетворены.

Постановлением апелляционной инстанции решение отменено, в удовлетворении требования о применении последствий недействительности сделки отказано. Суд отметил, что, несмотря на недействительность сделки, требование о возврате имущества в данном случае удовлетворено быть не может, поскольку ответчик доказал возмездность и добросовестность приобретения (пункт 1 статьи 302 ГК РФ). По мнению суда апелляционной инстанции, в силу правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 21.04.2003 № 6-П по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 ГК РФ, правила о последствиях недействительности сделки должны применяться в нормативном единстве с положениями статьи 302 ГК РФ.

Суд кассационной инстанции постановление апелляционного суда отменил и оставил в силе решение суда первой инстанции ввиду следующего. Применение последствий недействительности сделки не ставится в зависимость от добросовестности сторон такой сделки. В случае предъявления одной стороной сделки к другой иска о применении последствий недействительности данной сделки возражение ответчика о его

добросовестности и возмездном характере приобретения не препятствует удовлетворению иска.

Кроме того, кассационная инстанция указала на неверное толкование апелляционным судом позиции Конституционного Суда Российской Федерации. В постановлении от 21.04.2003 № 6-П Конституционный Суд Российской Федерации, определяя последствия продажи имущества лицом, не имеющим права на его отчуждение, указал, что «поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 ГК Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация)».

Таким образом, в соответствии с постановлением Конституционного Суда Российской Федерации в случаях, когда сделка, направленная на отчуждение имущества, не соответствует требованиям закона только в том, что совершена лицом, не имевшим права отчуждать это имущество и не являющимся его собственником, правила пункта 2 статьи 167 ГК РФ не применяются. В этом случае, права лица, считающего себя собственником спорного имущества, подлежат защите путем заявления виндикационного иска.

В рассматриваемом же деле имущество приобреталось непосредственно у собственника, а не у иного лица, поэтому суд первой инстанции правомерно применил норму пункта 2 статьи 167 ГК РФ.

**3. При рассмотрении требования лица, передавшего имущество по недействительному договору аренды, о его возврате на основании пункта 2 статьи 167 ГК РФ, суд не исследовал право этого лица на спорное имущество.**

По договору аренды государственное унитарное предприятие передало закрытому акционерному обществу маслобойное оборудование. Поскольку арендатор своих обязанностей по договору не исполнял, арендодатель обратился в суд с требованием о взыскании задолженности по арендной плате. В удовлетворении данного иска было отказано по причине ничтожности спорного договора.

В связи с изложенным государственное унитарное предприятие обратилось к закрытому акционерному обществу с иском о применении последствий недействительности договора аренды в виде возврата спорного оборудования.

Суд первой инстанции заявленные требования удовлетворил.

Апелляционная инстанция решение суда первой инстанции отменила, в удовлетворении иска о возврате оборудования отказала в связи с тем, что истец не доказал, что имеет право на него право.

Истец обратился с кассационной жалобой, в которой просил отменить постановление апелляционного суда в связи с неправильным применением норм материального права.

Ответчик просил оставить кассационную жалобу без удовлетворения, так как, по его мнению, требование о возврате в натуре имущества, переданного по ничтожной сделке, является виндикационным, и в соответствии со статьями 301 и 305 ГК РФ истец должен был доказать наличие у него права на спорное имущество.

Суд кассационной инстанции жалобу удовлетворил, отметив следующее. Как установлено вступившим в силу решением суда по другому делу договор аренды, по которому передавалось спорное имущество, является недействительным. Согласно статье 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, все полученное по такой сделке подлежит возврату каждой из сторон.

По смыслу пункта 2 статьи 167 ГК РФ для возврата полученного по недействительной сделке основания возникновения прав сторон на переданное по сделке имущество исследоваться судом не должны. Стороны должны доказать только факт передачи имущества во исполнение недействительной сделки. Истцом факт передачи маслобойного оборудования ответчику во исполнение ничтожной сделки аренды доказан, поэтому его требования подлежат удовлетворению.

Суд также отклонил довод ответчика о необходимости применения правил о виндикационном иске к требованиям о возврате в натуре имущества, полученного по недействительной сделке, указав, что в соответствии со статьями 12, 167 ГК РФ применение последствий недействительности сделки является самостоятельным способом защиты гражданских прав. Субсидиарное применение правил об истребовании имущества из чужого незаконного владения к иным способам защиты права гражданским законодательством не предусмотрено.

**4. Для целей применения пунктов 1 и 2 статьи 302 ГК РФ приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если к тому моменту, как он узнал или должен был узнать об отсутствии правомочий у отчуждателя, последний не получил плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества.**

Индивидуальный предприниматель обратился с иском об истребовании холодильной камеры из незаконного владения общества с ограниченной ответственностью. В обоснование заявленных требований истец пояснил, что холодильная камера, принадлежащая ему на праве собственности, была передана им организации в аренду. Впоследствии организация продала и передала спорное имущество ответчику. Так как организация не имела права отчуждать названное имущество, общество является незаконным владельцем. По мнению истца, при таких обстоятельствах требование, заявленное в соответствии со статьей 301 ГК РФ, подлежит удовлетворению.

Против требований истца ответчик возражал со ссылкой на свою добросовестность и возмездность приобретения. Как пояснил ответчик, тот факт, что оплата спорного имущества обществом состоялась лишь после получения им копии искового заявления по настоящему делу, вопреки мнению истца, не имеет значения при рассмотрении вопроса о возмездности приобретения для целей применения статьи 302 ГК РФ.

Поддержав доводы ответчика, суд в удовлетворении иска отказал ввиду следующего. Хотя ответчик и являлся незаконным владельцем, спорное имущество приобретено им добросовестно по возмездному основанию (в материалах дела имелся договор купли-продажи холодильной камеры между организацией и обществом с ограниченной ответственностью, а также доказательства исполнения договора каждой из сторон), что в соответствии с пунктом 1 статьи 302 ГК РФ исключает удовлетворение предъявленного к нему виндикационного иска. При этом добросовестность приобретателя исследуется только на момент совершения сделки, направленной на отчуждение и приобретение спорного имущества, и на момент его поступления во владение ответчика. Лицо остается добросовестным приобретателем и в том случае, если впоследствии оно узнало или должно было узнать об отсутствии правомочий у отчуждателя. Поэтому такое лицо получает предусмотренную пунктом 1 статьи 302 ГК РФ защиту как добросовестный приобретатель по возмездному основанию, хотя бы обязанность по соответствующему договору и была им исполнена после утраты добросовестности.

Суд апелляционной инстанции отменил принятое по делу решение, иск удовлетворил, указав при этом следующее.

Устанавливая возмездность добросовестного приобретения, суд первой инстанции правомерно посчитал подлежащими доказыванию не только факт заключения возмездного договора между ответчиком и организацией, но и факт его исполнения ответчиком. Однако, как следовало из материалов дела, оплата спорного имущества произведена ответчиком уже после получения

им копии искового заявления по настоящему делу. Согласно пунктам 1 и 2 статьи 302 ГК РФ при определенных условиях собственник не может истребовать имущество у добросовестного приобретателя, если последний получил это имущество возмездно. По смыслу этой нормы приобретатель получает защиту, только если был добросовестен как в момент заключения возмездной сделки, направленной на приобретение спорного имущества, в момент поступления имущества в его владение, так и в момент, когда отчуждатель получает от него плату или иное встречное предоставление за переданное имущество.

Ввиду того, что к моменту оплаты ответчик не являлся добросовестным, условия отказа в удовлетворении виндикационного иска, предусмотренные пунктом 1 статьи 302 ГК РФ, отсутствовали. В соответствии с пунктом 2 статьи 302 ГК РФ, если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

**5. Рассматривая спор об истребовании имущества из незаконного владения государственного унитарного предприятия, в хозяйственное ведение которого это имущество передано публично-правовым образованием, не являвшимся его собственником и поэтому не имевшим права его отчуждать, суд исходил из того, что для целей пункта 1 статьи 302 ГК РФ закрепление имущества за государственным предприятием не относится к случаям возмездного приобретения.**

Организация и субъект Российской Федерации в лице полномочного органа заключили договор поручительства. Ввиду того, что обеспеченное таким образом обязательство не было исполнено в срок, поручитель предоставил субъекту Российской Федерации оборудование в качестве отступного. Оборудование закреплено на праве хозяйственного ведения государственным унитарным предприятием.

Впоследствии суд признал названный договор поручительства недействительным.



Посчитав, что при таких обстоятельствах имущество подлежит возврату собственнику, организация обратилась в арбитражный суд с иском к государственному унитарному предприятию об истребовании из его незаконного владения оборудования. В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, к участию в деле был привлечен субъект Российской Федерации в лице комитета по управлению государственным имуществом.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал на основании статьи 302 ГК РФ, установив, что государственное унитарное предприятие является добросовестным приобретателем имущества, полученного от субъекта Российской Федерации в лице полномочного органа на праве хозяйственного ведения.

Данное решение оставлено без изменения постановлением апелляционной инстанции.

Не согласившись с судебными актами, истец обратился с кассационной жалобой.

Изучив материалы дела, кассационная инстанция пришла к выводу, что судебные акты подлежат отмене, а иск - удовлетворению.

Судами двух инстанций правильно установлено, что государственное унитарное предприятие не знало и не должно было знать, что субъект Российской Федерации наделил его имуществом, принадлежащим истцу. Кроме того, как следует из материалов дела, оборудование выбыло из владения истца по его воле.

Однако в соответствии с пунктом 1 статьи 302 ГК РФ имущество не может быть истребовано собственником у добросовестного приобретателя только в том случае, когда последний приобрел его возмездно. Закрепление же имущества собственником за унитарным предприятием происходит на безвозмездной основе. Поэтому заявленные истцом требования подлежат удовлетворению, несмотря на добросовестность ответчика.

**6. Рассматривая вопрос о возникновении права собственности на основании абзаца 2 пункта 2 статьи 223 ГК РФ, суд не признал лицо добросовестным приобретателем объекта недвижимости, так как было установлено, что владение объектом ему не передавалось.**

При рассмотрении спора о праве собственности на здание предприниматель, обосновывая отсутствие этого права у организации, указал следующее. Между ним и акционерным обществом был заключен договор купли-продажи спорного объекта. Право собственности зарегистрировано за акционерным обществом. На основании договора мены, заключенного между акционерным обществом и организацией, право собственности на объект зарегистрировано за последней.

Впоследствии вступившим в законную силу решением суда договор купли-продажи между предпринимателем и акционерным обществом признан недействительным (ничтожным). Из этого обстоятельства истец сделал вывод, что и организация приобрела имущество по ничтожной сделке, право собственности у нее не возникло, поэтому соответствующая запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не соответствует действительности.

Возражая против доводов предпринимателя, организация утверждала, что является добросовестным приобретателем (пункт 1 статьи 302 ГК РФ) спорного имущества, основания для его истребования, предусмотренные пунктом 1 статьи 302 ГК РФ, отсутствуют, и с момента государственной регистрации права собственности она стала собственником этого объекта (абзац 2 пункта 2 статьи 223 ГК РФ).

Предприниматель с позицией организации не согласился, считая неприменимыми в данном случае нормы пункта 1 статьи 302 ГК РФ и абзаца 2 пункта 2 статьи 223 ГК РФ. По мнению предпринимателя, названные правила в определенных случаях дают защиту добросовестному приобретателю — лицу, которое не знало и не должно было знать, что приобрело имущество у лица, не имевшего права его отчуждать. Причем

добросовестность приобретателя должна наличествовать как в момент заключения договора, направленного на отчуждение имущества, так и в момент поступления этого имущества в фактическое владение приобретателя. Следовательно, до передачи владения лицо, заключившее договор с неуправомоченным отчуждателем, не является добросовестным приобретателем имущества (пункт 1 статьи 302 ГК РФ).

Предприниматель представил в суд доказательства в подтверждение того обстоятельства, что спорный объект недвижимости из его владения не выбывал, во исполнение первого договора не передавался и, следовательно, не мог быть передан организации во исполнение договора мены.

Суд поддержал доводы предпринимателя.

**7. Само по себе принятие судом обеспечительной меры в отношении объекта недвижимости не свидетельствует о том, что приобретатель этого имущества должен был знать, что оно является предметом судебного спора.**

Общество с ограниченной ответственностью (далее – общество) обратилось в арбитражный суд с иском к благотворительной организации (далее - организация) об истребовании из чужого незаконного владения нежилых помещений. В качестве третьего лица без самостоятельных требований привлечен индивидуальный предприниматель.

В обоснование своих требований истец указал, что ответчик купил истребуемые помещения у предпринимателя. В момент приобретения ответчиком помещений сделка, на основании которой за предпринимателем зарегистрировано право собственности, оспаривалась в судебном порядке. По результатам рассмотрения дела она признана судом недействительной, применены последствия ее недействительности. Следовательно, предприниматель не являлся собственником помещений и не имел права их отчуждать, в связи с чем ответчик является незаконным владельцем.

Ответчик против удовлетворения заявленных требований возражал, ссылаясь на свою добросовестность. При этом, по мнению ответчика, он имел все основания полагаться на достоверность содержащихся в ЕГРП сведений, согласно которым собственником помещений являлся предприниматель.

Истец указал на необоснованность этих возражений с учетом разъяснений, содержащихся в абзаце 4 пункта 24 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. № 8, в соответствии с которыми покупатель не может быть признан добросовестным приобретателем, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых покупателю было известно, и если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными. Ответчик должен был знать о наличии притязаний в отношении спорных помещений, так как к моменту приобретения судом принята обеспечительная мера в виде запрета регистрационной службе осуществлять регистрационные действия с этими помещениями.

Суд искивые требования удовлетворил, согласившись с доводами истца.

Суд апелляционной инстанции, посчитал, что решение подлежит отмене, а в удовлетворении заявленного требования должно быть отказано ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 302 ГК РФ приобретатель имущества признается добросовестным, если он не знал и не мог знать, что лицо, у которого он приобрел имущество, не имело права отчуждать это имущество. Как следует из материалов дела, ответчик приобрел помещения у лица, право собственности которого зарегистрировано в установленном законом порядке. Истец не доказал, что несмотря на наличие соответствующей регистрационной записи, ответчик знал об отсутствии у предпринимателя права на отчуждение спорных помещений.

Не доказал истец и того, что ответчик знал о наличии притязаний третьих лиц в отношении приобретаемого имущества. Принятие обеспечительной меры в виде запрета регистрационной службе осуществлять регистрационные действия с этими помещениями само по себе не свидетельствует о том, что приобретатель должен был знать о таких притязаниях, так как ЕГРП сведений о принятии указанной обеспечительной меры не содержал. Кроме того, как следовало из материалов дела, в ответ на соответствующий запрос ответчика регистрирующий орган сообщил ему, что информация о наличии судебного спора в отношении помещений отсутствует.

Суд также отметил, что ссылка истца на незаконность действий регистрирующего органа, который осуществил регистрацию, несмотря на наличие судебного запрета, не имеет значения для разрешения настоящего спора. При этом, в случае если незаконными действиями регистрирующего органа были нарушены права истца, он не лишен возможности защитить их путем заявления требования о возмещении убытков, причиненных ему такими действиями.

**8. Разрешая вопрос о добросовестности приобретателя и определяя круг обстоятельств, о которых он должен был знать, суд учитывает родственные и иные связи между лицами, участвовавшими в заключении сделок, направленных на передачу права собственности. Кроме того, суд учитывает совмещение одним лицом должностей в организациях, совершавших такие сделки, а также участие одних и тех же лиц в уставном капитале этих организаций, родственные и иные связи между ними.**

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю об истребовании из его владения нежилого помещения.

В обоснование своих требований истец указал следующее. За истцом было зарегистрировано право собственности на нежилое помещение. Истец

передал спорное имущество в качестве отступного закрытому акционерному обществу.

Затем акционерным обществом (продавец) и предпринимателем (покупатель) заключен и исполнен договор купли-продажи спорного нежилого помещения.

Вступившим в законную силу решением суда соглашение об отступном между истцом и акционерным обществом признано ничтожным. По мнению истца, ничтожность этого соглашения означает, что и последующая сделка по отчуждению спорного помещения ничтожна, и что, следовательно, предприниматель получил имущество во исполнение ничтожной сделки и является незаконным владельцем.

Истец не согласился с ответчиком, ссылавшимся на свою добросовестность. По его мнению, ответчик не может быть признан добросовестным приобретателем имущества, так как, являясь сыном генерального директора акционерного общества, должен был знать, что отчуждение спорного имущества истцом производилось с нарушением действующего гражданского законодательства.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано. При этом суды указали, что договор купли-продажи, по которому предприниматель получил спорное помещение, носил возмездный характер, исполнен, право собственности зарегистрировано за ответчиком, последний является добросовестным приобретателем.

Признавая ответчика добросовестным приобретателем, суды не приняли во внимание наличие родственных связей лиц, принимавших участие в заключении сделок по отчуждению спорного помещения, так как действующее законодательство не устанавливает для подобных случаев каких бы то ни было ограничений на заключение сделки.

Суд кассационной инстанции принятые по делу судебные акты отменил и направил дело на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Сделав вывод о добросовестности ответчика, суды не дали оценку доводам истца о наличии родственных связей между покупателем и директором акционерного общества. Кассационный суд не согласился с позицией судов, исходивших из того, что эти обстоятельства не могут свидетельствовать об отсутствии у приобретателя добросовестности.

По мнению суда кассационной инстанции, установление указанных обстоятельств является существенным при оценке того, знал ли приобретатель спорного помещения или должен был знать о ничтожности первоначальной сделки по предоставлению отступного и, соответственно, можно ли его признать добросовестным приобретателем.

В другом деле суд не признал общество с ограниченной ответственностью добросовестным приобретателем, так как было установлено, что в его уставном капитале участвовали лица, являвшиеся также участниками юридического лица, совершившего отчуждение спорного имущества, не имея на это права. Оценивая добросовестность общества с ограниченной ответственностью, суд учел конкретные обстоятельства дела, в частности, размер долей участия указанных лиц в уставных капиталах обществ, совершивших сделку по отчуждению и приобретению спорного имущества.

Еще в одном деле истец требовал признания недействительной (ничтожной) сделки купли-продажи недвижимого имущества, заключенной между ним и обществом с ограниченной ответственностью. К другому ответчику, акционерному обществу, истец обратился с требованием о возврате спорного имущества.

Как следовало из материалов дела, истец заключил договор купли-продажи недвижимого имущества с обществом с ограниченной ответственностью. Общество с ограниченной ответственностью в свою очередь продало спорное имущество акционерному обществу.

Ввиду того, что при совершении первого договора купли-продажи были допущены нарушения законодательства, истец требовал признать этот договор недействительным (ничтожным). Так как общество с ограниченной ответственностью получило объект недвижимости по ничтожному договору, сделка по его отчуждению, заключенная между этим обществом и акционерным обществом, по мнению истца, также ничтожна, вследствие чего акционерное общество является незаконным владельцем.

Акционерное общество против удовлетворения предъявленных к нему требований возражало, ссылаясь на возмездный характер приобретения им спорного имущества, на свою добросовестность, а также на то, что выбытие имущества из владения истца помимо его воли не доказано (статьи 223 и 302 ГК РФ).

Не оспаривая возмездности приобретения имущества ответчиком и не ссылаясь на выбытие имущества из его владения помимо воли, истец не согласился с ответчиком и указал на отсутствие у него добросовестности, необходимой для применения приведенных ответчиком норм. По мнению истца, ответчик должен был знать о том, что общество с ограниченной ответственностью не имело права отчуждать спорный объект. В подтверждение своего довода истец представил в суд доказательства, из которых следовало, что договор купли-продажи между ответчиками подписан от имени акционерного общества гражданкой Т., работавшей также в организации истца в должности заместителя директора по финансовым вопросам. По роду своей деятельности в организации истца она обязана была знать условия, при которых совершалась оспариваемая сделка.

Суд искивые требования удовлетворил, согласившись с доводами истца.

**9. Так как совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества**



**(например, короткий срок перепродажи, заниженная цена), суд пришел к выводу, что приобретатель не являлся добросовестным.**

Решением суда отказано в удовлетворении виндикационного иска лица, считавшего себя собственником недвижимого имущества. Суд исходил из того, что хотя ответчик приобрел имущество у неуправомоченного отчуждателя, он стал собственником спорного имущества в силу абзаца 2 пункта 2 статьи 223 ГК РФ.

При этом суд не согласился с истцом, полагавшим, что ответчик не может быть признан добросовестным приобретателем, так как договор купли-продажи помещения заключен на следующий день после регистрации права собственности за продавцом, что свидетельствовало о фактическом сговоре продавца и покупателя в целях образования видимости добросовестного приобретения имущества.

По мнению суда первой инстанции, перепродажа недвижимого имущества в короткие сроки не противоречит действующему законодательству и сама по себе не свидетельствует о том, что приобретатель знал или должен был знать об отсутствии у продавца права на отчуждение этого имущества.

Суд апелляционной инстанции решение отменил, иски требования удовлетворил ввиду следующего.

Как следовало из материалов дела, ответчик знал о том, что покупает недвижимое имущество на следующий день после того, как оно приобретено продавцом и зарегистрировано за ним. При таких обстоятельствах ответчик, проявляя обычную степень осмотрительности, должен был усомниться в праве продавца на спорное имущество и предпринять дополнительную проверку юридической судьбы вещи. Поэтому суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что ответчик должен был знать о приобретении имущества у лица, которое не имело права его отчуждать.

Кроме того, из представленных истцом доказательств следовало, что имущество приобретено ответчиком по цене почти вдвое ниже рыночной.

При этом, не соглашаясь с ответчиком, суд указал, что право сторон по своему усмотрению определять цену в договоре (статьи 421 и 424 ГК РФ) при таком подходе не ограничивается, так как выводы суда касаются добросовестности ответчика, а не соответствия сделки закону.

***ВАРИАНТ последнего абзаца:***

В другом деле суд пришел к выводу о том, что ответчик по виндикационному иску должен был знать об отсутствии у лица, продавшего ему спорное имущество, права на его отчуждение, так как из представленных истцом доказательств следовало, что имущество приобретено ответчиком по цене почти вдвое ниже рыночной. При этом, не соглашаясь с ответчиком, суд указал, что право сторон по своему усмотрению определять цену в договоре (статьи 421 и 424 ГК РФ) при таком подходе не ограничивается, так как выводы суда касаются добросовестности ответчика, а не соответствия сделки закону.

**10. Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли.**

Индивидуальный предприниматель обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью об истребовании из незаконного владения ответчика башенного крана.

Решением в удовлетворении исковых требований отказано, так как ответчик, приобретший спорное имущество у акционерного общества по договору купли-продажи, признан добросовестным приобретателем имущества по возмездной сделке (пункт 1 статьи 302 ГК РФ). Суд не согласился с доводами истца, утверждавшего, что имущество выбыло из его владения помимо воли.

Как следовало из материалов дела, судебным актом по другому спору признан недействительным договор купли-продажи, во исполнение которого

истец передал владение краном покупателю (акционерному обществу). По мнению истца, имущество, переданное собственником во исполнение недействительной сделки, не может считаться выбывшим из владения собственника по его воле.

Суд, отклоняя доводы истца, указал следующее.

Недействительность договора купли-продажи сама по себе не дает оснований для вывода о выбытии имущества, переданного во исполнение этого договора, из владения продавца помимо его воли. Выбытие имущества из владения того или иного лица является следствием конкретных фактических обстоятельств. Владение может быть утрачено в результате действий самого владельца, направленных на передачу имущества, или действий иных лиц, осуществляющих передачу по его просьбе или с его ведома. В подобных случаях имущество считается выбывшим из владения лица по его воле. Если же имущество выбывает из владения лица в результате похищения, утери, действия сил природы, закон говорит о выбытии имущества из владения помимо воли владельца (пункт 1 статьи 302 ГК РФ). Именно такие фактические обстоятельства, повлекшие выбытие имущества из владения лица и учитываются судом при разрешении вопроса о возможности удовлетворения виндикационного иска против ответчика, являющегося добросовестным приобретателем имущества по возмездной сделке.

В данном случае башенный кран выбыл из владения истца в результате добровольной передачи, осуществленной им самим, что истцом не оспаривалось.

**11. При передаче имущества единоличным исполнительным органом юридического лица несоблюдение порядка совершения сделки само по себе не свидетельствует о выбытии этого имущества из владения юридического лица помимо его воли.**

Акционерное общество обратилось к индивидуальному предпринимателю с иском об истребовании здания из его незаконного владения. В качестве третьего лица к участию в деле привлечено общество с ограниченной ответственностью.

Требования истца мотивированы тем, что он является собственником спорного здания, ответчик приобрел их у неуправомоченного отчуждателя (общества с ограниченной ответственностью), поэтому владеет зданием незаконно.

Как следовало из материалов дела, из владения истца здание выбыло в результате его передачи по договору купли-продажи обществу с ограниченной ответственностью. При этом данная сделка, являясь для истца крупной, была совершена с нарушением требований Федерального закона "Об акционерных обществах" о порядке одобрения крупных сделок, что установлено вступившим в законную силу решением суда по другому делу, которым она признана недействительной. Таким образом, истец не изъявлял волю на передачу имущества обществу с ограниченной ответственностью, следовательно, имущество следует считать выбывшим из владения истца помимо его воли.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции посчитал спорное недвижимое имущество выбывшим из владения истца помимо его воли, поскольку при нарушении порядка одобрения крупной сделки советом директоров акционерного общества отсутствует надлежащее выражение воли общества на совершение сделки. При таких обстоятельствах заявленные требования подлежат удовлетворению независимо от добросовестности ответчика, на которую он ссылается.

Суд кассационной инстанции пришел к выводу о необходимости отмены принятого по делу судебного акта ввиду следующего. В основу обжалованного решения положен вывод об отсутствии воли акционерного общества на отчуждение спорных зданий.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 1 статьи 302 ГК РФ значение для данного дела имела не воля общества на отчуждение спорного здания, нашедшая выражение в той или иной сделке, а воля общества на выбытие этого здания из его владения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 ГК РФ юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами. Соответственно, порок воли на выбытие имущества из владения юридического лица не имеет места в тех случаях, когда действия, направленные на выбытие имущества из владения этого юридического лица, осуществлялись лицом, которое согласно учредительным документам и законодательству было вправе их совершать.

В акционерном обществе согласно статье 69 Федерального закона «Об акционерных обществах» таким лицом является единоличный исполнительный орган общества.

Как следовало из обстоятельств дела, спорное имущество выбыло из владения акционерного общества в результате добровольной передачи, осуществленной его генеральным директором.

Поскольку оснований для вывода о выбытии имущества из владения истца помимо его воли не было, суд необоснованно отказался проверять добросовестность и возмездность приобретения ответчиком спорного имущества.

В связи с изложенным суд кассационной инстанции отменил решение суда и направил дело на новое рассмотрение.

**12. Имущество, изъятое у собственника на основании решения суда, принятого в отношении этого имущества, но впоследствии отмененного, считается выбывшим из владения собственника помимо его воли.**

Завод обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю М. об истребовании трактора из незаконного владения ответчика. В качестве третьего лица привлечен предприниматель А.

Истец в обоснование заявленных требований указал, что является собственником спорного имущества. Ответчик купил трактор у предпринимателя А., который не имел права на его отчуждение. Во владение предпринимателя А. трактор поступил на основании принятого по другому делу решения суда, обязавшего завод передать ему трактор. Кассационный суд это решение отменил, в удовлетворении исковых требований предпринимателя А. отказал.

Ответчик, не оспаривая доводов истца, просил суд в удовлетворении заявленных требований отказать, ссылаясь на свою добросовестность и возмездность приобретения.

По мнению истца обстоятельства, на которые ссылается ответчик, не имеют значения для данного дела, так как имущество выбыло из владения истца помимо его воли.

Решением суда первой инстанции в иске отказано, так как ответчик являлся добросовестным приобретателем имущества по возмездной сделке. Суд не согласился с истцом, отметив, что имущество не может считаться выбывшим из владения лица помимо его воли, если утрата владения имела место в рамках исполнения решения суда. В таких случаях вступивший в законную силу судебный акт восполняет недостаток воли на стороне должника.

Суд апелляционной инстанции решение оставил без изменения. При этом суд указал, что выбытие имущества из владения лица помимо его воли возможно и в рамках исполнения решения суда, однако, как следует из материалов дела, в данном случае истец добровольно исполнил решение, следовательно, имущество выбыло из владения по его воле.

Суд кассационной инстанции принятые по делу акты отменил, заявленные требования удовлетворил ввиду следующего. Тот факт, что завод

добровольно исполнил впоследствии отмененное решение суда не свидетельствует о выбытии имущества из владения по воле собственника, поскольку исполнение осуществлялось под угрозой применения процедуры принудительного исполнения судебного акта. При указанных обстоятельствах имущество выбыло из владения завода помимо его воли. Следовательно, виндикационный иск, предъявленный к добросовестному приобретателю по возмездной сделке, подлежит удовлетворению.

**13. В соответствии с пунктом 1 статьи 302 ГК РФ имущество не может быть истребовано собственником у добросовестного приобретателя по возмездному основанию, если оно было изъято судебным приставом-исполнителем у арендатора, получившего владение от собственника, и арендатор не принял мер, направленных на предотвращение взыскания (в частности, не сообщил собственнику об угрозе обращения взыскания на это имущество, не обжаловал действий судебного пристава-исполнителя и т.п.).**

Закрытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о возврате снегоуборочной машины из его незаконного владения. В качестве третьего лица без самостоятельных требований к участию в деле привлечен индивидуальный предприниматель.

В обоснование своих требований истец ссылаясь на следующее. Спорная машина принадлежит ему на праве собственности. По договору аренды она была передана спортивной организации. В отношении последней судебным приставом-исполнителем возбуждено исполнительное производство, в ходе которого машина была арестована и реализована с публичных торгов. На торгах машину приобрел предприниматель, который впоследствии продал ее ответчику.

Ввиду того, что спорное имущество не принадлежало организации, на него не могло быть обращено взыскание по ее обязательствам. При таких обстоятельствах предприниматель не приобрел права собственности и не

вправе был отчуждать имущество ответчику, следовательно, ответчик владеет машиной незаконно.

Ответчик против удовлетворения требований истца возражал, ссылаясь на статью 302 ГК РФ, в соответствии с которой имущество не может быть истребовано у добросовестного приобретателя по возмездной сделке.

По мнению истца, добросовестность ответчика в данном случае значения не имеет, учитывая, что имущество выбыло из владения лица, которому было передано собственником, помимо воли этого лица.

Решением арбитражного суда первой инстанции в иске отказано.

Суд отметил, что арендатор (спортивная организация) должен был известить собственника о наложении ареста на спорное имущество с тем, чтобы тот мог своевременно обратиться с иском об освобождении его от ареста. Кроме того, арендатор не был лишен возможности обжаловать действия судебного пристава-исполнителя, а также принять иные меры, препятствующие обращению взыскания на снегоуборочную машину. Непринятие таких мер арендатором, которому собственник вверил свое имущество, не может влечь неблагоприятные последствия для третьих лиц. По смыслу статьи 302 ГК РФ собственник принимает на себя риск недобросовестных действий лица, которому собственник передал владение вещью, как в случае отчуждения вещи названным лицом, так и в случае непринятия этим лицом разумных мер, препятствующих изъятию у него вещи в порядке исполнительного производства.

В связи с этим снегоуборочная машина не может считаться выбывшей из владения арендатора помимо его воли, поскольку он не предпринял разумных мер, в том числе и прямо предусмотренных законодательством, для предотвращения обращения взыскания на спорное имущество.

#### ***ВАРИАНТ:***

***13. Имущество, переданное собственником арендатору, считается выбывшим из владения последнего помимо его воли, если такое выбытие***



*произошло в результате изъятия судебным приставом-исполнителем при обращении на него взыскания по обязательствам арендатора.*

*Последний абзац текста примера заменить следующим текстом:*

При этом суд указал, что изъятие имущества судебным приставом-исполнителем, не может рассматриваться как выбытие имущества из владения лица помимо его воли.

Посчитав необоснованной позицию суда первой инстанции, кассационный суд решение отменил, требования истца удовлетворил ввиду следующего.

Подпункт 1 пункта 2 статьи 235 ГК РФ относит обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника к случаям принудительного изъятия имущества. Пункт 1 статьи 45 Федерального закона «Об исполнительном производстве» относит обращение взыскания на имущество должника путем наложения ареста на имущество и его реализации к мерам принудительного исполнения. Таким образом, речь в этом случае идет именно о принудительной, а не о добровольной передаче имущества должника иным лицам. Следовательно, спорное имущество выбыло из владения лица, которому было передано во владение истцом, помимо воли этого лица, и виндикационный иск подлежит удовлетворению.

**14. Течение срока исковой давности по иску об истребовании движимого имущества из чужого незаконного владения начинается со дня обнаружения этого имущества.**

В 2004 году открытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском об истребовании медицинского оборудования из незаконного владения общества с ограниченной ответственностью.

Исковое требование мотивировано тем, что спорное оборудование, принадлежащее истцу на праве собственности, было украдено у него в 1997 году. Поэтому ответчик является незаконным владельцем и должен вернуть оборудование истцу.

Ответчик против удовлетворения заявленных требований возражал, утверждая, что о краже оборудования не знал, приобрел его у специализированной торговой организации. Кроме того, ответчик заявил о применении исковой давности.

Истец с доводами ответчика об истечении исковой давности не согласился. По его мнению, исковая давность по заявленному им требованию не истекла, так как о нахождении оборудования у ответчика он узнал только в 2003 году. До этого момента истец не имел информации ни о месте нахождения оборудования, ни о лицах, в чьем владении оно пребывало, и поэтому был лишен возможности обратиться в суд за защитой нарушенного права.

Решением суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано в связи с истечением исковой давности. При этом суды указали, что в соответствии со статьей 196 ГК РФ общий срок исковой давности устанавливается в три года. Согласно пункту 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Как неоднократно пояснял сам истец, о краже спорного имущества он узнал еще в 1997 году. Следовательно, к моменту обращения в суд с настоящим иском исковая давность истекла.

Суд кассационной инстанции принятые по делу судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение ввиду следующего.

В соответствии со статьей 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. При этом защита права в рамках искового производства невозможна до тех пор, пока лицу, чье право нарушено, неизвестен нарушитель права – потенциальный ответчик. Несмотря на то, что собственник лишился владения своим имуществом в 1997 году, срок исковой давности по требованию о его возврате начал течь с момента, когда истец узнал, что оно находится во владении ответчика.

Так как довод истца о том, что имущество обнаружено им только в 2003 году, не получил надлежащей оценки, суд кассационной инстанции направил дело на новое рассмотрение.

**15. Суд отказал в удовлетворении виндикационного иска к ответчику, получившему спорное имущество от лица, к которому истец уже обращался прежде с виндикационным иском, оставшимся без удовлетворения в связи с истечением срока исковой давности. При этом суд указал, что исковая давность по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения при смене владельца этого имущества не начинается течь заново.**

16 декабря 2007 года организация обратилась в арбитражный суд с иском к некоммерческому партнерству об истребовании имущества из его незаконного владения.

Исковые требования мотивированы тем, что прицеп, принадлежащий организации на праве собственности, 12 мая 2004 года был передан обществу с ограниченной ответственностью во исполнение ничтожной сделки купли-продажи. В июне 2004 года спорный прицеп был куплен предпринимателем. 30 августа 2007 года предприниматель безвозмездно передал прицеп ответчику.

Некоммерческое партнерство заявило о применении исковой давности. При этом оно ссылалось на вынесенное судом по спору между организацией и предпринимателем решение, которым организации оказано в удовлетворении иска об истребовании спорного имущества в связи с истечением исковой давности.

Суд первой инстанции заявленные требования удовлетворил, не применив исковую давность, поскольку прицеп поступил во владение ответчика 30 августа 2007 года, и именно с этого дня начал течь срок исковой давности по иску об истребовании имущества из его владения.

Суд апелляционной инстанции решение суда отменил, в удовлетворении иска отказал ввиду следующего.

Как следовало из материалов дела, истец уже обращался в суд иском об истребовании спорного имущества к предпринимателю. В ходе рассмотрения этого спора арбитражный суд установил, что исковая давность по заявленному требованию истекла.

В соответствии со статьей 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Организация не реализовала своего права на защиту в рамках установленного законом срока. Гражданское законодательство не дает оснований для восстановления срока на защиту права собственности при смене владельца.