

Дело № 2-139/2026

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14 июля 2026 года

г. Малгобек

Федеральный судья Малгобекского городского суда РИ Батырова Ф.М., при секретаре судебного заседания Долаковой З.Д. с участием представителя истца Гитмана А.А. – Толмачева Д.С., представителя ответчика Алиханова Я.Я. – адвоката Мальсагова З.А., представителя ответчика Албогачиевой З.М. – адвоката Цороева И. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-139/2026 по исковому заявлению Гитмана Александра Аркадьевича к Алиханову Якубу Яхьяевичу и Албогачиевой Зареме Магомедовне о взыскании солидарно убытков в размере 23 300 00 рубля, а также о взыскании с Албогачиевой Заремы Магомедовны убытков в размере 200 221 руб.03коп.,

У с т а н о в и л:

Гитман А.А. обратился в суд с иском, в котором просил взыскать солидарно с Алиханова Я.Я. и Албогачиевой З.М. убытки в размере 23 300 000 рублей, взыскать с Албогачиевой З.М. дополнительно 200 221 рубль 03 копейки расходов, связанных с исполнением решения о сносе здания, а также возместить расходы по уплате государственной пошлины в размере 134 251 рубля.

В обоснование требований указано, что 14 июля 2014 года между Албогачиевой З.М. как продавцом и Гитманом А.А. как покупателем заключен договор купли-продажи двух нежилых помещений в здании по адресу: г. Томск, проспект Ленина, д. 215, строение 1: помещений общей площадью 471,4 кв. м на третьем этаже, кадастровый номер 70:21:0100023:1125, и помещений общей площадью 472 кв. м на четвертом этаже, кадастровый номер 70:21:0100023:1124. Цена определена сторонами в размере 23 300 000 рублей. Передача оформлена актом от 14 июля 2014 года, получение продавцом всей цены подтверждено распиской от 1 сентября 2014 года, переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке.

Пунктом 1.3 договора продавец гарантировал отсутствие известных ему обстоятельств, препятствующих заключению и исполнению договора. Истец ссылаясь на то, что при заключении сделки исходил из зарегистрированного права продавца, сведений государственного реестра и договорных гарантий, а об отсутствии надлежащей разрешительной документации и допущенных при создании здания нарушениях не знал и не мог знать.

Решением Арбитражного суда Томской области от 30 августа 2022 года по делу N А67-9707/2020 строение с кадастровым номером 70:21:0100023:252,

расположенное по адресу: г. Томск, проспект Ленина, д. 215, строение 1, признано самовольной постройкой, на индивидуальных предпринимателей Алиханова Я.Я. и Гитмана А.А. возложена обязанность снести объект в течение трех месяцев со дня вступления решения в законную силу. Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 22 ноября 2022 года решение оставлено без изменения и вступило в законную силу. Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27 февраля 2023 года судебные акты оставлены без изменения. Решение исполнено, здание снесено.

Истец полагал, что правовые и технические основания сноса возникли до договора от 14 июля 2014 года. По его мнению, Албогачиева З.М. участвовала в создании объекта, знала о сроке действия разрешения и фактических параметрах здания, а затем продала помещения как законные объекты. Алиханов Я.Я., приобретя объект незавершенного строительства, оформил завершенное четырехэтажное здание на основании разрешения на ввод, которое не могло быть законно выдано и относилось к иному объекту, впоследствии он возвратил Албогачиевой З.М. одну вторую долю здания. Последовательные действия ответчиков обеспечили формальное введение самовольной постройки в гражданский оборот и последующее отчуждение ее частей истцу.

К дополнительным убыткам истец отнес половину расходов на прекращение приема сточных вод и половину расходов на устройство защитного козырька и ограждения при исполнении решения о сносе. Полная стоимость соответствующих мероприятий составила 40 545 рублей 05 копеек и 359 897 рублей, из которых заявлена одна вторая часть: 20 272 рубля 53 копейки и 179 948 рублей 50 копеек.

Истец Гитман А.А. в судебное заседание не явился, направил в суд своего представителя Толмачева Д.С.

Толмачев Д.С. принял участие в судебном заседании посредством ВКС, исковые требования поддержал в полном объеме, а также возражал против принятия доводов сторон, ссылаясь на то, что договор, акт приема-передачи, расписка и государственная регистрация подтверждают действительную продажу и исполнение встречного предоставления. Договор займа, документы о передаче заемных средств, соглашение об обратной передаче недвижимости, расписки об уплате процентов либо банковские документы ответчиками не представлены. Определение Верховного Суда Российской Федерации по делу N А40-13678/2023 принято по иному предмету: приобретатель пытался признать право собственности на объекты, ранее уже признанные самовольными постройками и подлежащими сносу. Оно не исключает ответственности перед добросовестным покупателем по статьям 460-462 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 года N 44. Истец ссылаясь на то, что иск о сносе предъявлен муниципальным образованием, нарушения возникли при строительстве и оформлении здания, а производство по делу об отоплении

оставлено без рассмотрения. Решение по делу N 2-606/2023 отменено апелляционным определением Верховного Суда Республики Ингушетия от 5 ноября 2024 года N 33-582/2024 с оставлением заявления без рассмотрения, определением Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 25 марта 2025 года N 88-2914/2025 этот процессуальный результат оставлен без изменения. Срок исковой давности, по мнению истца, начал течь 22 ноября 2022 года, когда вступило в законную силу решение о сносе и прекращении права на объект, а иск предъявлен 20 ноября 2025 года, то есть своевременно.

Алиханов Я.Я. и его представитель Мальсагов З. в судебном заседании исковые требования не признал, представил письменные возражения, в которых указал, что не являлся стороной договора от 14 июля 2014 года, денежных средств от истца не получал, гарантий ему не предоставлял, в связи с чем статья 461 Гражданского кодекса Российской Федерации к нему неприменима. Ответчик утверждал, что самовольная постройка не может быть предметом гражданского оборота, а договор ее отчуждения ничтожен, поэтому истец должен был требовать применения последствий недействительности сделки, а не убытков. В подтверждение он ссылаясь на определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22 августа 2025 года N 305-ЭС25-3877 по делу N А40-13678/2023. Алиханов Я.Я. отрицал участие в строительстве. По его мнению, справка органа технической инвентаризации подтверждает наличие четырех этажей уже в июле 2007 года, тогда как объект был приобретен им у Албогачиевой З.М. в мае 2008 года. Строительные работы выполнялись при владении Албогачиевой З.М. с привлечением подрядчика и технического заказчика, а сделки 2008, 2011 и 2014 годов имели разный субъектный состав и не доказывают согласованности действий. Ответчик ссылаясь на недобросовестность и неосмотрительность истца как предпринимателя, а также на его собственное поведение: прекращение отопления верхних этажей, ухудшение технического состояния здания, отказ от мер по сохранению объекта и позицию о необходимости сноса в арбитражном деле. По мнению ответчика, данные обстоятельства исключают причинную связь либо требуют уменьшения ответственности. Кроме того, Алиханов Я.Я. оспаривал размер дополнительных расходов, заявлял о применении трехлетнего и предельного десятилетнего сроков исковой давности, началом которых считал соответственно осведомленность истца о спорности объекта и дату договора 14 июля 2014 года. Он также ссылаясь на объяснения представителя истца в другом деле о получении помещений в связи с невозможностью должника погасить задолженность деньгами и поддержал версию о притворности договора, прикрывавшего заемно-залоговые отношения.

Албогачиева З.М. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, направила в суд своего представителя Цороева И., который исковые требования не признал, заявлял о пропуске сроков исковой давности. Албогачиева З.М. представила суду письменные возражения на иск, в которых

указала, что она не участвовала в деле N А67-9707/2020, поэтому обстоятельства, установленные арбитражным судом, не имеют для нее преюдициального значения. По утверждению ответчика, договор от 14 июля 2014 года являлся притворным и прикрывал заем, предоставленный Гитманом А.А. ее супругу Цечоеву Х.И. под проценты. Недвижимость якобы передавалась кредитору лишь в обеспечение возврата займа, фактически оставалась в пользовании семьи, после погашения долга должна была быть возвращена, а в 2014-2018 годах кредитору передавались значительные суммы процентов. В подтверждение она ссылаясь на последующую аренду помещений, предполагаемые показания Цечоева Х.И. и Усольцева И.В., а также на несоответствие договорной цены рыночной стоимости. Албогачиева З.М. настаивала на законности строительства, ссылаясь на разрешение N 105/04, документы государственного строительного надзора, договоры с подрядной организацией и техническим заказчиком, справку БТИ о четырехэтажном здании в 2007 году, а также решение Малгобекского городского суда от 28 июня 2023 года по делу N 2-606/2023, которым первоначально был установлен факт выдачи ей разрешения и продления его срока.

Ответчик Албогачиева З.М. также указывала на длительное использование помещений истцом, прекращение им отопления, техническую возможность устранения части нарушений, злоупотребление правом и пропуск сроков исковой давности, включая срок по требованиям о недействительности сделки и предельный десятилетний срок.

Судом на обсуждение поставлен вопрос о возможности рассмотрения дела в отсутствие не явившихся сторон, извещенных надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания.

В соответствии со статьей 167 ГПК РФ суд признал возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Исследовав письменные доказательства, заслушав объяснения участвующих в деле лиц и оценив доводы сторон в их совокупности, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьями 12, 56 и 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правосудие осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; каждая сторона должна доказать обстоятельства, на которые ссылается; суд оценивает относимость, допустимость и достоверность каждого доказательства, а также достаточность и взаимную связь доказательств в совокупности. Никакие доказательства не имеют заранее установленной силы.

Согласно пунктам 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года N 23 «О судебном решении» решение является законным, если принято с соблюдением норм процессуального права и в соответствии с подлежащими применению нормами материального права, и обоснованным, если юридически значимые

обстоятельства подтверждены исследованными доказательствами, а выводы суда следуют из установленных фактов.

По пункту 1 статьи 461 Гражданского кодекса Российской Федерации при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о таких основаниях. Соглашение об освобождении продавца от этой ответственности или об ее ограничении недействительно.

Статья 462 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает участие продавца в деле по иску третьего лица об изъятии товара. Не привлечение продавца освобождает его от ответственности лишь при доказанности того, что, участвуя в деле, он мог бы предотвратить изъятие.

В пункте 83 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 разъяснено, что требование покупателя к продавцу о возврате уплаченной цены и возмещении убытков вследствие изъятия товара по основанию, возникшему до исполнения договора, рассматривается по статьям 460-462 Гражданского кодекса Российской Федерации, а статья 167 Кодекса не применяется. Исковая давность исчисляется с момента вступления в законную силу решения суда об изъятии товара.

По смыслу пунктов 34 и 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 года N 44 вступившее в силу решение о сносе является основанием прекращения зарегистрированного права независимо от фактического выполнения работ, а приобретатель, который сам строительство не осуществлял, вправе требовать возмещения убытков от лица, действиями или бездействием которого нарушены его права.

В силу статей 15, 393 и 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации возмещению подлежит реальный ущерб, включая утрату имущества и необходимые расходы. Истец должен доказать нарушение, наличие и размер убытков, причинную связь, а причинитель вправе доказывать отсутствие вины или наличие оснований для уменьшения ответственности. Лица, совместно причинившие вред, отвечают солидарно (статья 1080 Кодекса).

Договор от 14 июля 2014 года, акт приема-передачи, правоустанавливающие документы, сведения о регистрации перехода права и расписка Албогачевой З.М. от 1 сентября 2014 года в получении 23 300 000 рублей согласуются между собой и подтверждают заключение и исполнение договора купли-продажи.

Из материалов дела следует, что первоначальное разрешение на строительство административно-торгового здания N 105/04 было выдано 13 сентября 2004 года ООО «Кедр-198» сроком до 13 апреля 2005 года. По состоянию на 21 февраля 2005 года был учтен объект незавершенного строительства готовностью 4 процента. В марте 2005 года объект перешел к

Албогачиевой З.М., а права по договору аренды земельного участка - в мае 2005 года.

Материалы технической инвентаризации свидетельствуют, что к июлю 2007 года объект фактически имел четыре этажа. 8 мая 2008 года Албогачиева З.М. продала Алиханову Я.Я. объект как незавершенное строительство, 2 июня 2008 года его право было зарегистрировано, права арендатора земельного участка переданы соглашением от 1 июля 2008 года.

В регистрационном деле имеется разрешение на ввод N ВИ 70301000-104-С/08 от 22 сентября 2008 года, оформленное на имя Алиханова Я.Я. применительно к спорному адресу. Вместе с тем сведения уполномоченного органа подтверждают, что разрешение с теми же номером и датой выдавалось иному застройщику на объект по адресу: г. Томск, ул. Петропавловская, д. 4. Арбитражный суд установил, что разрешение на ввод спорного здания не могло быть законно выдано Алиханову Я.Я. и противоречило градостроительному законодательству.

Рабочий проект предусматривал трехэтажное здание общей площадью 1 523 кв. м и строительным объемом 7 261 куб. м. Фактически оформленное завершенное здание имело четыре этажа, общую площадь около 1 910,6 кв. м и строительный объем 8 094 куб. м. Разрешение на строительство с такими характеристиками, акты приемки, надзорные заключения и полный комплект проектной документации отсутствовали.

11 ноября 2011 года Алиханов Я.Я. продал Албогачиевой З.М. одну вторую долю завершенного здания. 8 апреля 2014 года оно было разделено на четыре самостоятельных нежилых помещения, после чего Албогачиева З.М. 14 июля 2014 года продала истцу помещения третьего и четвертого этажей.

Вступившими в законную силу судебными актами по делу N А67-9707/2020 установлены отсутствие доказательств продления первоначального разрешения, существенное несоответствие фактически возведенного объекта проекту, отсутствие законного разрешения на ввод именно спорного здания и многочисленные нарушения строительных, градостроительных, санитарных и противопожарных требований. Комплексная экспертиза пришла к выводу о наличии угрозы жизни и здоровью граждан. Объект признан самовольной постройкой и подлежащим сносу.

Для Гитмана А.А. и Алиханова Я.Я., участвовавших в арбитражном деле, установленные судебным актом обстоятельства имеют преюдициальное значение в пределах части 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Албогачиева З.М. участником того дела не являлась, поэтому факты не признаются в отношении нее доказанными только ссылкой на преюдицию. Вместе с тем существование, содержание, вступление в силу и исполнение решения о сносе являются объективными обстоятельствами настоящего спора, а представленные в данном деле разрешительные,

проектные, технические и регистрационные документы суд оценивает самостоятельно.

Самостоятельная оценка названных документов приводит к выводу, что основания сноса возникли задолго до продажи помещений истцу: срок первоначального разрешения истек, четвертый этаж и увеличенные параметры не соответствовали рабочему проекту, надлежащее разрешение на ввод спорного объекта отсутствовало, а обязательные требования безопасности не были соблюдены.

Прекращение права собственности истца и последующая физическая утрата помещений во исполнение вступившего в силу решения о сносе по правовому результату являются изъятием проданного имущества по основанию, возникшему до исполнения договора. Спор покупателя с продавцом подлежит разрешению по специальным правилам статей 460-462 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Довод о том, что ничтожность сделки исключает требование об убытках, отклоняется. Пункт 83 постановления Пленума N 25 прямо исключает применение статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации к требованию покупателя после изъятия товара и предписывает применять статьи 460-462 Кодекса. Такой способ защиты не вводит самовольную постройку обратно в оборот, а компенсирует состоявшуюся имущественную утрату.

Албогачиева З.М. не доказала, что Гитман А.А. в 2014 году знал или должен был знать именно о тех скрытых правовых дефектах, которые повлекли снос. В ЕГРН было зарегистрировано право продавца на самостоятельные помещения, покупателю переданы правоустанавливающие документы, а договор содержал гарантию отсутствия препятствий. Осмотр здания и предпринимательский статус покупателя не позволяли выявить отсутствие действующего разрешения, несоответствие разрешения на ввод иному объекту и содержание регистрационного дела.

Албогачиева З.М., напротив, владела объектом в период основных строительных работ, выступала правообладателем и заказчиком, располагала проектом и сведениями о сроке разрешения, затем вновь приобрела половину завершенного здания и продала помещения как законно созданные объекты. Риск скрытых дефектов правового происхождения не может быть переложен на покупателя.

Непривлечение Албогачиевой З.М. к участию в деле N А67-9707/2020 не освобождает ее от ответственности. Она не представила доказательств того, какие конкретные юридические и технические обстоятельства могла бы сообщить арбитражному суду и каким образом ее участие устранило бы отсутствие надлежащего разрешения, проектные отклонения и выявленную угрозу безопасности.

Ссылка на решение Малгобекского городского суда от 28 июня 2023 года по делу N 2-606/2023 несостоятельна, поскольку оно отменено, заявление

оставлено без рассмотрения, а кассационный суд оставил этот результат без изменения. Оно не устанавливает обязательного факта продления разрешения. Представленные копии разрешений и документы прежнего производства не подтверждают выдачу компетентным органом действующего разрешения на фактическое четырехэтажное здание и не устраняют несоответствие документа о вводе иному объекту.

Справка БТИ отражает фактические параметры, но не законность строительства. Техническая устранимость отдельных дефектов не доказывает возможность сохранения объекта, поскольку требовалось устранить совокупность правовых, проектных, строительных, санитарных и противопожарных нарушений и получить решения компетентных органов, этот вопрос проверен арбитражными судами трех инстанций.

Таким образом, основания ответственности продавца, предусмотренные статьей 461 Гражданского кодекса Российской Федерации, установлены. Кроме того, действия Албогачевой З.М. по созданию объекта в период отсутствия надлежащего разрешения, последующему возвращению в состав собственников и продаже помещений образуют самостоятельный вклад в причинение истцу вреда.

Довод Алиханова Я.Я. о том, что он не являлся продавцом по договору 2014 года, верен в части неприменимости к нему договорной нормы статьи 461 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако это не исключает внедоговорной ответственности по статьям 15, 1064 и 1080 Кодекса и пункту 35 постановления Пленума N 44.

Справка БТИ о наличии четырех этажей до мая 2008 года сама по себе не освобождает Алиханова Я.Я. Объект был приобретен им по договору как незавершенное строительство, к нему перешли права арендатора земельного участка. После этого именно на его имя в регистрационное дело было представлено разрешение на ввод завершенного четырехэтажного здания, которое не могло быть законно выдано, и было зарегистрировано право на завершенный объект с параметрами, существенно отличавшимися от проекта.

Даже если основные строительные конструкции существовали ранее, Алиханов Я.Я. как правообладатель незавершенного объекта и земельного участка обязан был действовать разумно и осмотрительно, проверить действительность разрешительной документации и не вводить объект в оборот как завершенную законную недвижимость без документов, предусмотренных градостроительным законодательством. Оформление завершенного здания на основании незаконного разрешения стало необходимым звеном последующего раздела и продажи помещений.

В 2011 году Алиханов Я.Я. передал Албогачевой З.М. одну вторую долю уже оформленного завершенного здания, сохранив другую половину, в 2014 году объект был разделен поэтажно, после чего помещения верхних этажей проданы истцу. Действия ответчиков не являются изолированными:

Албогачиева З.М. участвовала в создании и первоначально передала незавершенный объект, Алиханов Я.Я. обеспечил оформление завершенного объекта и возврат доли, а Албогачиева З.М. завершила последовательность введением помещений в оборот в отношении истца.

Совместность причинения вреда по статье 1080 Гражданского кодекса Российской Федерации не требует установления умысла причинить убытки конкретному будущему покупателю. Значение имеют согласованность и взаимная обусловленность действий, направленных на общий хозяйственный результат, а также их совокупная причинная связь с неделимым вредом. В настоящем деле ни одно из звеньев - незаконное создание, оформление завершенного здания и последующая продажа - не может быть исключено из причинной цепи.

Последовательные переходы одного и того же объекта между ответчиками, совместное владение завершенным зданием, его раздел и последующая реализация части помещений позволяют с разумной степенью достоверности установить скоординированный характер введения объекта в гражданский оборот. Именно созданная ими видимость законности позволила зарегистрировать самостоятельные помещения и получить от истца цену.

Отсутствие сведений о привлечении Алиханова Я.Я. к административной или уголовной ответственности не влияет на гражданско-правовую оценку. Для статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации достаточно доказанности противоправного поведения, вреда, причинной связи и вины, которая предполагается до доказывания обратного.

Доказательств того, что разрешение на ввод и государственная регистрация завершенного здания были осуществлены без ведома Алиханова Я.Я., вопреки его воле либо вследствие исключительно противоправных действий третьих лиц, не представлено. Его возражения не опровергают того, что право было оформлено на его имя и использовано им при последующем распоряжении объектом.

Вред в виде утраты цены помещений является единым и неделимым результатом совместных действий ответчиков. Поэтому Албогачиева З.М., отвечающая также как продавец, и Алиханов Я.Я., отвечающий как сопричинитель, несут перед истцом солидарную ответственность в размере стоимости утраченного имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации притворной является сделка, совершенная с целью прикрыть другую сделку. Лицо, заявляющее о притворности, должно доказать общую действительную волю всех участников на совершение иной сделки.

Договор от 14 июля 2014 года содержит согласованные условия о предмете и цене, подписан сторонами, исполнен передачей помещений, государственной регистрацией перехода права и выдачей продавцом расписки о получении 23 300 000 рублей. Последующее пользование помещениями

прежним владельцем либо связанными лицами по договору аренды совместно с состоявшейся продажей и само по себе не подтверждает сохранение собственности за продавцом.

Письменный договор займа на указанную сумму, документ о передаче денег Цечоеву Х.И., соглашение о залоге, обязательство обратного выкупа, график процентов, расписки о ежемесячных платежах либо банковские документы не представлены. С учетом статей 161 и 162 Гражданского кодекса Российской Федерации условия предполагаемой сделки такой суммы не могут быть подтверждены только свидетельскими показаниями при отсутствии допустимых письменных и иных объективных доказательств.

Указание представителя истца в другом деле на получение помещений вследствие невозможности должника погасить задолженность деньгами не опровергает реальный переход права и может характеризовать экономический мотив сделки или способ прекращения предшествующего обязательства. Оно не доказывает соглашение сторон о не наступлении последствий купли-продажи.

Предполагаемое отличие договорной цены от рыночной также не доказывает притворность: по статьям 421 и 424 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны свободны в определении цены. Доказательства общего намерения использовать государственную регистрацию лишь как временное обеспечение долга отсутствуют.

В связи с этим довод о притворности договора отклоняется, а ходатайства и объяснения, основанные на недоказанной версии займа, не изменяют правовой квалификации отношений.

Суд учитывает, что экспертное заключение связывало ухудшение части конструкций с прекращением отопления верхних этажей и указывало на техническую возможность устранения ряда дефектов. Однако эти обстоятельства не означают, что действия Гитмана А.А. создали первоначальный статус самовольной постройки или являлись единственной и достаточной причиной сноса.

Иск о сносе предъявило муниципальное образование в публичных интересах. Решение принято после исследования действительности разрешений, соответствия проекту, документов ввода и угрозы безопасности. Возможность сохранения объекта и соразмерность сноса проверены апелляционной и кассационной инстанциями.

Производство по делу N А67-14131/2019 об отопительной системе было оставлено без рассмотрения, судебного вывода о противоправности действий Гитмана А.А. и причинной связи между отключением отопления и утратой здания не принято.

Покупатель, которому помещения проданы как законно созданная зарегистрированная недвижимость, не обязан за свой счет устранять последствия незаконного строительства, получать отсутствующую документацию вместо застройщиков и принимать риск невозможности

легализации. Ответчики не доказали, что разумные действия именно истца гарантированно предотвратили бы прекращение права.

Оснований для отказа по статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации либо уменьшения ответственности по статье 404 Кодекса не установлено.

Согласно статьям 196, 199 и 200 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года и применяется по заявлению стороны. Предельный десятилетний срок исчисляется со дня нарушения того права, для защиты которого предъявлен иск, а не механически со дня совершения любого предшествующего фактического действия.

Защищаемое в настоящем деле право состоит в получении компенсации за юридическое изъятие и последующую утрату приобретенного имущества. До вступления в силу решения о сносе право истца было зарегистрировано, помещения находились в его имущественной сфере, а требование о возмещении полной стоимости утраченного имущества не возникло.

Пункт 83 постановления Пленума N 25 прямо связывает начало срока по требованию покупателя к продавцу с вступлением в законную силу решения об изъятии товара. Аналогичный момент является днем нарушения права и для требования приобретателя к лицу, ответственному за создание и введение самовольной постройки в оборот по пункту 35 постановления Пленума N 44: до окончательного судебного изъятия отсутствовал завершенный вред в заявленном размере.

Решение о сносе вступило в законную силу 22 ноября 2022 года. Иск предъявлен 20 ноября 2025 года, до истечения трех лет. Предельный десятилетний срок также не истек, поскольку отсчитывается от нарушения защищаемого права при изъятии, а не от договора 2014 года либо более ранних действий по строительству и оформлению.

Статья 181 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяется, поскольку истец не требует реституции по недействительной сделке. Заявления ответчиков о применении последствий пропуска исковой давности удовлетворению не подлежат.

Цена утраченных помещений в размере 23 300 000 рублей установлена договором и подтверждена распиской продавца. После вступления в силу решения о сносе и исполнения этого решения истец лишился имущества, за которое передал указанную сумму. Доказательств возврата цены либо иного возмещения не представлено. Размер реального ущерба определен с разумной степенью достоверности.

Расходы на прекращение приема сточных вод подтверждены счетом ООО «Томскводоканал» N 603 от 27 ноября 2023 года, выставленным на основании постановления УФССП по Томской области от 16 ноября 2023 года по адресу спорного объекта, и платежным поручением N 484 от 11 декабря 2023 года на 40 545 рублей 05 копеек.

Расходы на устройство защитного козырька и ограждения подтверждены счетом N 10 от 8 апреля 2024 года и платежным поручением N 134 от 8 апреля 2024 года на 359 897 рублей. Назначение работ, дата их оплаты и связь с обеспечением безопасности при выполнении сноса согласуются с материалами исполнительного производства и не опровергнуты ответчиками.

Истец просит взыскать не полную стоимость названных мероприятий, а одну вторую часть, приходящуюся на его часть здания: 20 272 рубля 53 копейки и 179 948 рублей 50 копеек, всего 200 221 рубль 03 копейки. Расчет арифметически верен, не превышает фактических расходов и соответствует принципу разумного распределения затрат между двумя собственниками.

Эти расходы возникли вследствие исполнения решения, принятого по причинам, сформированным до приобретения помещений. Они являются необходимыми расходами и подлежат возмещению. Поскольку договорная обязанность продавца охватывает все убытки от изъятия, а доказательства непосредственного участия Алиханова Я.Я. именно в несении и распределении конкретных исполнительных расходов недостаточны, указанная сумма взыскивается с Албогачиевой З.М. отдельно, как заявлено истцом.

Содержание заявлений об истребовании материалов дела N 2-606/2023 и о вызове свидетелей само по себе доказательством не является. Имеющиеся судебные акты, разрешительные и технические документы исследованы и оценены. Предполагаемые показания не могут заменить письменные доказательства займа, уплаты процентов, действительного продления разрешения либо законности ввода здания.

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22 августа 2025 года N 305-ЭС25-3877 по делу N А40-13678/2023 не опровергает выводы суда. В том деле разрешался вопрос о повторном признании права собственности на части зданий после вступившего в силу решения, уже признавшего их самовольными постройками. Требование добросовестного покупателя о компенсации убытков после состоявшегося сноса предметом рассмотрения не являлось.

Доводы о том, что государственная регистрация сама по себе подтверждала законность объекта, отклоняются: регистрация не исключает признания недвижимости самовольной постройкой. В настоящем споре она имеет иное значение - подтверждает разумность доверия покупателя к публичному реестру и созданную ответчиками внешнюю видимость законного объекта.

Остальные доводы повторяют рассмотренные позиции, направлены на переоценку вступившего в силу судебного акта о сносе либо не опровергают установленных обстоятельств и не влияют на выводы по существу.

При цене иска 23 500 221 рубль 03 копейки государственная пошлина по подпункту 1 пункта 1 статьи 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации

составляет 134 250 рублей 77 копеек и уплачена истцом в округленном размере 134 251 рубля.

В соответствии со статьями 40, 88 и 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации понесенные истцом расходы по уплате государственной пошлины подлежат взысканию в его пользу с ответчиков с учетом объема удовлетворенных требований. Процессуальное законодательство не устанавливает солидарной обязанности ответчиков по возмещению судебных расходов: каждый из них выступает в процессе самостоятельно. Пошлина, относящаяся к общему требованию на 23 300 000 рублей, составляет 133 550 рублей и распределяется между ответчиками поровну - по 66 775 рублей. Дополнительная пошлина 701 рубль, относящаяся к требованию на 200 221 рубль 03 копейки, взыскивается с Албогачиевой З.М. Общий размер пошлины, взыскиваемой с Албогачиевой З.М., составляет 67 476 рублей.

Руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковое заявление Гитмана Александра Аркадьевича к Алиханову Якубу Яхьяевичу и Албогачиевой Зареме Магомедовне о взыскании солидарно убытков в размере 23 300 000 рублей, а также о взыскании с Албогачиевой Заремы Магомедовны убытков в размере 200 221 руб. 03 коп. - удовлетворить.

Взыскать с Алиханова Якуба Яхьяевича и Албогачиевой Заремы Магомедовны солидарно убытки в размере 23 300 000 рублей, а также о взыскать с Албогачиевой Заремы Магомедовны убытки в размере 200 221 рубля 03 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Ингушетия через Малгобекский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Ф.М. Батырова

