



Земля за бортом

Верховный суд разъяснил, кто не может узаконить самовольно занятые сотки

Текст: Наталья Козлова

Верховный суд дал рекомендации, как рассуждать дела, связанные с так называемым самозахватом земельных участков. И разъяснил, в каких случаях можно узаконить такие сотки, а в каких их нельзя легализовать.

Наступление теплого сезона кроме известных прелестей загородной жизни имеет и обратную сторону - увеличение исков, связанных с "дачными" проблемами. Одной из самых болезненных среди них по праву считается незаконное расширение участков, которыми владеют граждане. Иногда "свою" землю увеличивают за счет соседей. Иногда за счет бесхозной муниципальной земли. Когда и в каких случаях такую землю не получится прибавить к своей по закону, объяснил Верховный суд РФ.

Разобрав и проанализировав один из споров, он дал рекомендации своим коллегам, как правильно разрешать подобные дела. Все началось с того, что двое граждан попросили суд обязать местную власть, передать им в аренду участок муниципальной земли, который расположен рядом с их домом.

Верховный суд занимался делом одной семьи. В действительности ситуация весьма распространенная. Если рядом с дачей находится, предположим, пустырь, то желание раздвинуть границы, в чем-то объяснимо. Но прежде чем сделать подобный шаг, надо обратить внимание на соответствующие статьи закона, которые говорят о правилах для граждан, оказавшихся в такой ситуации.

Ведь как таковой бесхозной земли не бывает в принципе. Каким бы запущенным ни казался пустырь, он в юридическом смысле имеет своего хозяина, который в любой момент заявит свои права.

Свою уверенность в том, что им надо отдать землю за бортом их участка, истцы аргументировали следующими доводами. Они владеют на правах собственности участком земли и домом на нем. А на соседнем бесхозном участке они построили два капитальных объекта - бассейн и солидный кирпичный забор. То, что на муниципальной земле находятся их объекты, по мнению истцов, дает им право просить землю под бассейном и забором в аренду на 49 лет. Вот только муниципалитету такое предложение не понравилось, поэтому, решили истцы, будет правильней, если это сделать обяжет суд.

И местный суд с такими доводами согласился. Суд посчитал, что на

чужой земле находятся принадлежащие истцам объекты недвижимости. Причем объекты, выражаясь юридическим языком, являются "вспомогательными сооружениями домовладения" и "неразрывно с ним связаны". Именно поэтому, по Гражданскому (ст. 35) и Земельному (ст. 28 и 29) кодексам граждане могут взять спорный участок в аренду. Суд апелляционной инстанции с этим согласился. Обратите внимание на слова в решении местных судов - бассейн и забор "неразрывно связаны" с домом. Именно такая - неразрывная связь оказалась ключевым понятием. Дело дошло до Верховного суда, он заявил, что выводы судов - ошибочны.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС не только отменила разрешение на аренду, но, пересмотрев дело, сама вынесла по нему решение, что случается в практике Верховного суда крайне редко. Вот аргументы окончательного решения по "захватническому" делу.

В Гражданском кодексе (ст. 135) сказано, что вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной вещи и связанная с ней одним назначением, следует судьбе главной вещи. А в Земельном кодексе (ст. 1) прописан принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов. По этому принципу, все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе участков. В обеих статьях есть исключения, но эти случаи прописаны в федеральных законах и к нашему делу отношения не имеют.

Обе статьи Земельного кодекса, на которые ссылались местные суды, решая спор про соседний участок земли - 28-я и 29-я, содержат лишь общие положения о покупке гражданами или юрлицами участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Причем речь в них идет не только о покупке, но и об аренде. Но никаких доводов, из которых бы вытекало право граждан на соседнюю землю, в прошедших судах даже не приводилось.

Все особенности покупки или аренды участков земли, находящихся в государственной или муниципальной собственности, если на них есть здания или другие сооружения, прописаны в 36-й статье Земельного кодекса. Там четко сказано, что у граждан и фирм есть реальная возможность приобрести муниципальную землю, если на ней есть их собственность - дом или другое сооружение. В нашем случае на спорном участке расположен капитальный забор и бассейн. По мнению Верховного суда, эти сооружения имеют все признаки незаконной постройки, поскольку их возвели на земле, гражданам не принадлежащей. А это уже 222-я статья Гражданского кодекса. Важно, что о праве собственности на забор и бассейн истцы у судов никогда не просили. Как теперь ясно, они это сделали зря.

Из всего сказанного Верховный суд делает вывод - нахождение на спорном участке этих объектов не может служить основанием для возникновения у истцов права на землю.