



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 49-КГ18-26

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 августа 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Венжик Оксаны Николаевны к обществу с ограниченной ответственностью «Уфимкабель» о признании права собственности на долю в земельном участке

по кассационной жалобе представителя Венжик О.Н. на решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 29 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Башкортостан от 18 сентября 2017 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителя Венжик О.Н. Касимова А.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей ООО «Уфимкабель» Галимова И.Д. и Карамовой Э.В., просивших кассационную жалобу отклонить,

установила:

Венжик О.Н. обратилась в Кировский районный суд г. Уфы Республики Башкортостан с иском к ООО «Уфимкабель» о признании за ней права собственности на 75106/13970495 долей в праве на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 21 329 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]

Свои исковые требования истица мотивировала тем, что право

собственности на вышеуказанный земельный участок принадлежало ОАО «Уфимкабель». На основании договора об отступном от 25 июня 2003 г. ООО «Лаки» приобрело у ОАО «Уфимкабель» недвижимое имущество, расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], в виде нежилого помещения (Литера А) площадью 111,7 кв.м, нежилое помещение (Литера Б1) площадью 159,8 кв.м, нежилое помещение (Литера Д) площадью 56 кв.м, расположенные в части первого этажа трехэтажного административно-производственного корпуса.

В дальнейшем, на основании договора купли-продажи от 9 августа 2010 г. ООО «Лаки» продало одно из вышеуказанных нежилых помещений размером 159, 8 кв.м Резновой О.А., которая, в свою очередь, по договору купли-продажи от 15 сентября 2012 г. продала указанное нежилое помещение Венжик О.Н., о чем была сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество от 8 октября 2012 г.

Венжик О.Н. полагает, что одновременно с приобретением в собственность нежилого помещения к ней перешло и право собственности на долю земельного участка, необходимую для использования объекта недвижимости, размер которого она определила как 75106/13970495 долей в праве на земельный участок. В связи с этим просила суд признать за ней право собственности на долю в праве на земельный участок в указанном размере.

Решением Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 29 июня 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Башкортостан от 18 сентября 2017 г., в удовлетворении исковых требований Венжик О.Н. отказано.

В кассационной жалобе представитель Венжик О.Н. просит отменить вышеназванные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 15 июня 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] размером 21 056,2 кв.м с расположенным на нем объектом нежилого помещения принадлежал на праве собственности ОАО «Уфимкабель» на основании передаточного акта от 27 декабря 2002 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 3 августа 2005 г.

Также ответчику принадлежало на праве собственности нежилое строение по адресу: [REDACTED].

Право собственности истицы на нежилое помещение общей площадью 159,8 кв.м, расположенное на первом этаже здания по вышеуказанному адресу, было зарегистрировано за ней 8 октября 2012 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Отказывая Венжик О.Н. в иске о признании за ней права собственности на долю в праве на земельный участок, на котором расположен принадлежащий ей объект недвижимости, суд руководствовался положениями подпункта 1 пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент заключения договора купли-продажи нежилого помещения в здании от 15 сентября 2012 г., предусматривающего, что отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением, в том числе, отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

Суд исходил из того, что испрашиваемая истицей доля в праве собственности на земельный участок предыдущему собственнику нежилого помещения Резновой О.А. не принадлежала, предметом договора купли-продажи нежилого помещения от 15 сентября 2012 г. не являлась, переход права собственности на долю в праве на земельный участок в установленном законом порядке не оформлялся и не регистрировался, ответчик ООО «Уфимкабель» стороной сделки, заключенной с истицей, не являлся.

Кроме того, одним из оснований к отказу в иске суд указал на пропуск истицей срока исковой давности, о чем ответчиком было сделано соответствующее заявление в ходе судебного разбирательства.

При этом, суд сделал вывод, что о нарушении своих прав на земельный участок истица могла узнать с момента регистрации перехода права собственности на объект недвижимости, т.е. с 8 октября 2012 г., однако в суд обратилась лишь 2 июня 2017 г., то есть с пропуском установленного статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общего срока исковой давности в три года.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу требований статьи 273 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующей переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений (в редакции Федерального закона № 51-ФЗ от 10 января 2003 г., действовавшего на момент приобретения 25 июня 2003 г. ООО «Лаки» нежилых помещений), при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон. Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования.

Положения статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости (в редакции Федерального закона № 14-ФЗ от 10 января 2003 г., действовавшего на момент приобретения 25 июня 2003 г. ООО «Лаки» нежилых помещений), также предусматривали, что с передачей права собственности на объект недвижимости одновременно передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Таким образом, в силу вышеуказанных норм права при приобретении обществом «Лаки» трех нежилых помещений к нему перешло право на долю в земельном участке, на котором размещалось нежилое строение, ранее принадлежавшее ОАО «Уфимкабель». В связи с переходом права собственности на одно из нежилых помещений от ООО «Лаки» сначала к Резновой О.А., а потом к истице, к ним также перешло и право на долю на земельный участок, не смотря на то, что надлежащим образом в установленном законом порядке это право не было оформлено.

В связи с этим в соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судам надлежало установить, принадлежал ли земельный участок обществу «Уфимкабель» на праве собственности на момент отчуждения нежилых помещений обществу «Лаки», для чего надлежало предложить сторонам представить документы о

приватизации ГУП «Уфимкабель» и его преобразовании в ОАО «Уфимкабель», в частности определить момент возникновения права собственности ответчика на спорный земельный участок.

Также судами не дано никакой оценки ссылкам ответчика на то, что после приобретения нежилых помещений общество «Лаки» пользовалось спорным земельным участком на основании договора аренды.

Отказывая Венжик О.Н. в удовлетворении исковых требований в связи с пропуском истцей срока исковой давности, суды не учли тот факт, что земельный участок, право собственности на долю в котором оспаривает истица, находится в ее владении, на нем расположен принадлежащий последней объект недвижимости, а потому на данные требования срок исковой давности в силу статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяется.

Допущенные судами обеих инстанций нарушения норм процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов, в связи с чем судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 29 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Башкортостан от 18 сентября 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий



Судьи

