



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 69-КГ24-4-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 июня 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселёва А.П.,
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации Березовского района к Студийскому Вячеславу Вячеславовичу, Зинченко Олегу Васильевичу о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости о правообладателях по кассационной жалобе Зинченко Олега Васильевича на решение Березовского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 15 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 22 ноября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация Березовского района обратилась в суд с названным иском к Студийскому В.В. и Зинченко О.В., указав, что на земельном участке, который принадлежит на праве общей долевой собственности ответчикам, расположен объект недвижимости (амбар), который включён в государственный список недвижимых памятников истории и культуры окружного значения. Истец полагал, что в этой связи в ЕГРН должна быть внесена запись об ответчиках как о правообладателях объекта культурного наследия.

Решением Березовского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21 апреля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 15 августа 2023 г., иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 22 ноября 2023 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 8 мая 2024 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

В соответствии со ст. 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что объектом недвижимости, по поводу которого возник спор, является здание амбара, расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], поставленное на государственный учёт и охрану как памятник истории и культуры окружного значения согласно постановлению губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 марта 1997 г. № 89. Сведения о правообладателях здания амбара в ЕГРН отсутствуют.

Здание амбара находится на земельном участке, собственниками земельного участка являются Студийский В.В. и Зинченко О.В., по ½ доли каждый на основании договора купли-продажи от 4 мая 2010 г.

На момент издания постановления губернатора от 4 марта 1997 г. № 89 амбар находился на балансе совхоза «Ванзетурский» (впоследствии – ООО «Ванзетурский»).

В собственности ООО «Ванзетурский» находилось также здание конторы, расположенное по тому же адресу, что и амбар.

В 2006 году ООО «Ванзетурский» выполнено межевание земельного участка под зданием конторы, определены границы земельного участка, на основании распоряжения главы Березовского района от 5 сентября 2006 г. № 1137-р обществом произведён выкуп земельного участка, предназначенного для обслуживания здания конторы.

Согласно техническому паспорту на здание конторы ООО «Ванзетурский» по состоянию на 7 апреля 2006 г. к конторе относились: основное строение, два навеса, амбар, сарай, при этом здание конторы было обозначено как основное строение, в техническом паспорте содержится схема расположения объектов на земельном участке, включая здание амбара.

8 февраля 2008 г. ООО «Ванзетурский» продало земельный участок и здание конторы СПСПК «Сосьвапродукт».

16 апреля 2010 г. кооператив «Сосьвапродукт» продал данные земельный участок и здание конторы Студийскому В.В. и Зинченко О.В., оговорки относительно здания амбара в тексте договора купли-продажи не содержится.

28 июля 2010 г. Госкультохраной Югры на имя Студийского В.В. и Зинченко О.В. направлено уведомление, в котором указано, что на территории принадлежащего им земельного участка располагается объект истории и культуры – амбар деревянный XIX века. Впоследствии был составлен акт технического состояния объекта культурного наследия.

Ответчики впоследствии осуществили снос здания конторы и возвели на месте здания конторы торгово-офисный комплекс, получив соответствующее разрешение.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь принципом единства судьбы земельного участка и строения на нём, исходил из того, что после формирования земельного участка при его отчуждении вместе со зданием конторы за главной вещью следовали и постройки, относящиеся к данному зданию, указанному в техническом паспорте.

Проанализировав описание памятника в паспорте объекта культурного наследия, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что амбар был расположен в глубине подворья совхоза «Ванзетурский», о следовании принадлежности за главной вещью и наличии оснований для внесения в ЕГРН сведений о правообладателях объекта недвижимости, указав Студийского В.В. и Зинченко О.В. в качестве собственников.

При разрешении спора суд также отметил, что с момента приобретения земельного участка и здания конторы ответчиками каких-либо мер и действий по отказу от собственности в отношении здания амбара не производилось, при оформлении разрешительной документации на строительство при утверждении градостроительного плана земельного участка ответчики достоверно были осведомлены о наличии на принадлежащем им на праве собственности земельном участке амбара.

С данными выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Настоящий спор возник по поводу права собственности на объект культурного наследия – амбар, и его правильное разрешение зависело от установления судом того обстоятельства, кто в соответствии с законом должен являться собственником указанного имущества.

Основания приобретения права собственности предусмотрены в ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с положениями которой право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица.

В случаях и в порядке, предусмотренных данным кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

При принятии решения суд пришёл к выводу о том, что объект культурного наследия (амбар) принадлежал на праве собственности первоначальному продавцу ООО «Ванзетурский», однако доказательства, на которых суд основывает этот свой вывод, он не привёл.

Руководствуясь принципом единства судьбы земельного участка и расположенных на нём строений, суд основал принятое решение об удовлетворении иска положениями ст. 135 Гражданского кодекса Российской Федерации о следовании принадлежности за главной вещью, так как после формирования земельного участка при его отчуждении в 2010 году вместе со зданием конторы за главной вещью следовали и постройки, относящиеся к данному зданию, указанному в техническом паспорте.

Был ли амбар, по поводу которого возник спор, включён в состав имущества, подлежавшего приватизации, и указан в договоре купли-продажи, суд не устанавливал.

Согласно п. 2 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения правоотношений) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Данное законоположение в настоящее время сохранено в п. 2 ст. 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации.

Государственная регистрация права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи предусмотрена п. 1 ст. 131 данного кодекса.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введённой этим законом.

Требования администрации Березовского района обоснованы ст. 69¹ Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой органы исполнительной власти муниципальных образований вправе проводить мероприятия по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтённых объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на них или документы, удостоверяющие права на ранее учтённые объекты недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН.

Такие документы судом при рассмотрении настоящего дела не обзревались и исследованы не были.

На основании чего сделан вывод о том, что собственник здания конторы ООО «Ванзетурский» являлся также собственником амбара, и что данный амбар вошёл в состав имущества, подлежащего приватизации, суд не указал, соответствующие доказательства в материалах дела отсутствуют.

Технический паспорт конторы к таким доказательствам в соответствии со ст. 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не относится, поскольку относится к документам технического учёта и не является правоустанавливающим или правоподтверждающим документом, а лишь свидетельствуют о наличии объекта в натуре на момент обследования.

Право собственности Российской Федерации на памятники истории и культуры возникло на основании постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краёв, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» (п. 3 раздела I приложения № 1 к постановлению).

Согласно ст. 44 Закона Российской Федерации от 9 октября 1992 г. № 3612-1 «Основы законодательства Российской Федерации о культуре» культурное наследие народов Российской Федерации не подлежит приватизации. Приватизация других объектов культуры допускается в

порядке, устанавливаемом законодательством Российской Федерации, с соблюдением условий, установленных названной нормой.

В соответствии с положениями указа Президента Российской Федерации от 26 ноября 1994 г. № 2121 «О приватизации в Российской Федерации недвижимых памятников истории и культуры местного значения» объекты, являющиеся недвижимыми памятниками истории и культуры местного значения, приватизировались с обязательным условием их содержания новыми собственниками в надлежащем порядке в соответствии с требованиями охранного обязательства, оформляемого в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Позже аналогичное требование было закреплено в ст. 29 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Как установлено судом при рассмотрении дела, амбар включён в Государственный список недвижимых памятников истории и культуры значения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 4 марта 1997 г., совхоз «Ванзетурский» преобразован в ООО «Ванзетурский» в 1997 году, государственное и муниципальное имущество совхозом передано в порядке приватизации на основании акта приёма-передачи основных и оборотных средств на 27 июня 1997 г.

Таким образом, на момент приватизации государственного имущества совхозом «Ванзетурский» здание амбара являлось памятником истории и культуры, однако доказательств (документов или записей) того, что совхозом в установленном законом порядке было получено разрешение на приватизацию с возложением обременения требованиями к содержанию и использованию объекта культурного наследия, и что объект вошёл в состав имущества, подлежащего приватизации, в деле не имеется.

Нельзя также согласиться с указанием суда на то, что амбар, по поводу которого возник спор, не имеет самостоятельного функционального назначения, является вещью, предназначенной для обслуживания главной вещи – здания конторы.

Суд не дал оценки тому обстоятельству, что здание амбара существовало на земельном участке до строительства конторы, могло ли оно при таких обстоятельствах быть принадлежностью, которая не может использоваться без главной вещи, суд не устанавливал.

Кроме того, в 1997 году амбар приобрёл самостоятельный статус объекта культурного наследия.

Судебная коллегия также отмечает, что суд, делая вывод о следовании принадлежности судьбе главной вещи, не учёл, что в настоящее время здание конторы не существует в натуре, оно было снесено и на его месте построен торгово-офисный центр. Как при таких обстоятельствах возможно следование амбара как принадлежности судьбе главной вещи, суд в нарушение требований ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не мотивировал.

Приведённые выше обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения заявленного спора, не были исследованы судами первой и апелляционной инстанций, а суд кассационной инстанции допущенные судом нарушения не устранил.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Березовского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 15 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 22 ноября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи