



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-133-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 сентября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,
судей Горшкова В.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Заплавновой Елены Ивановны к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи о признании права собственности на земельный участок и установлении границ земельного участка, по кассационной жалобе Заплавновой Елены Ивановны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2023 г.

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

установила:

Заплавнова Е.И. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в г. Сочи о признании права собственности на земельный участок и установлении границ земельного участка, указав, что она на основании договора купли-продажи недостроенного дома от 29 апреля 1998 г. приобрела у Романенко В.Ю.

фундамент незавершённого строительством садового дома со степенью готовности 11%, возведённого на земельном участке № 7, площадью 696 м², расположенном в садоводческом товариществе «[REDACTED]» в Хостинском районе г. Сочи Краснодарского края. Указанный выше земельный участок принадлежал Романенко В.Ю. на праве пожизненного наследуемого владения. В дальнейшем истец была включена в состав членов садового товарищества, стала пользоваться земельным участком, продолжила возводить садовый дом. По окончании строительства Заплавновой Е.И. неоднократно предпринимались попытки регистрации за собой права собственности на строение, в удовлетворении которых ей было отказано, в том числе и по причине отсутствия прав на земельный участок.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 мая 2023 г. исковые требования удовлетворены частично. За Заплавновой Е.И. признано право собственности на земельный участок № [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED] площадью 696 м², расположенный в садоводческом некоммерческом товариществе «[REDACTED]» в Хостинском районе г. Сочи с видом разрешённого использования – для садоводства. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2023 г. решение суда первой инстанции отменено в части удовлетворения требований Заплавновой Е.И. о признании права собственности на земельный участок и возложении обязанности на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать право собственности, в этой части постановлено новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2023 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 мая 2024 г. Заплавновой Е.И. восстановлен срок подачи кассационной жалобы в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2023 г.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене судебных постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 29 июля 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 апелляционного определения и определения суда кассационной инстанции.

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 судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом первой инстанции установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 696 м², расположенный в садоводческом некоммерческом товариществе «[REDACTED]» в Хостинском районе г. Сочи принадлежал Романенко В.Ю. на основании свидетельства на право пожизненного наследуемого владения от 29 января 1993 г. № 2993, выданного согласно постановлению главы администрации Хостинского района г. Сочи от 8 сентября 1992 г. № 501.

На указанном земельном участке Романенко В.Ю. начал возводить садовый домик.

Согласно акту технического состояния от 12 марта 1998 г. Хостинского филиала муниципального института генплана г. Сочи степень готовности садового дома по состоянию на 12 марта 1998 г. составляла 11%.

В апреле 1998 г. Романенко В.Ю. обратился в администрацию Хостинского района г. Сочи с просьбой о разрешении продажи недостроенного садового дома Заплавновой Е.И.

Постановлением администрации Хостинского района г. Сочи от 22 апреля 1998 г. № 354 Романенко В.Ю. разрешена продажа недостроенного садового дома на земельном участке № [REDACTED] в садоводческом товариществе «[REDACTED]» в Хостинском районе г. Сочи Краснодарского края. Также данным постановлением Заплавнова Е.И. обязана удостоверить договор купли-продажи в установленном порядке и переоформить документы, удостоверяющие право на землю.

29 апреля 1998 г. Заплавнова Е.И. на основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи недостроенного дома приобрела у Романенко В.Ю. фундамент незавершённого строительством садового дома

со степенью готовности 11 %, возведённого на земельном участке № ■, площадью 696 м², расположенном в садоводческом товариществе «■■■■■■■■■■» в Хостинском районе г. Сочи Краснодарского края.

Согласно пункту 5 указанного договора Заплавнова Е.И. приобрела у Романенко В.Ю. недостроенный садовый дом за 5 000 рублей, расчёт между сторонами произведён полностью до подписания договора.

Положениями пункта 6 договора купли-продажи предусмотрено, что Заплавнова Е.И. приобретает право пользования земельным участком, занятым отчуждаемым недостроенным садовым домом и необходимым для его использования в соответствии со статьёй 552 Гражданского кодекса Российской Федерации.

29 ноября 1998 г. инженером-землеустроителем Хостинского филиала института генплана составлен и подписан акт установления и согласования в натуре размеров и точных границ землепользования участка № ■ в садовом товариществе «■■■■■■■■■■».

Романенко В.Ю. на основании его заявления исключён из членов садоводческого товарищества «■■■■■■■■■■», а Заплавнова Е.И. принята в члены садоводческого товарищества, что подтверждается выпиской из протокола № 22 заседания правления садоводческого товарищества «■■■■■■■■■■» от 3 марта 1998 г.

8 апреля 2004 г. главой администрации Хостинского района г. Сочи утверждены уточнения и исправления «Списка членов садоводческого товарищества «■■■■■■■■■■», согласно которым членом садоводческого товарищества «■■■■■■■■■■» и пользователем земельного участка № ■ площадью 696 м² является Заплавнова Е.И.

В 2006 г. строительство садового дома завершено, согласно плану земельного участка, карточке строений и сооружений, расположенных на участке № ■ садоводческого товарищества «■■■■■■■■■■», выданного филиалом ГУП «Крайтехинвентаризация» по городу Сочи, на данном участке значатся следующие строения: лит. «А» садовый одноэтажный домик, состоящий из помещений № 1 площадью 10 м², и № 2 площадью 5,6 м², с лит. «а» открытой террасой, площадью 7,1 м², лит. «А1» цокольный этаж, состоящий из помещений № 3 площадью 9,5 м², и № 4 площадью 5,4 м², всего основной площадью 30,5 м². Кроме этого на участке имеются хозяйственные постройки, лит. «Г» сарай, площадью 4 м², и лит. «Г1» туалет, площадью 1,2 м².

Удовлетворяя частично исковые требования Заплавновой Е.И., суд первой инстанции исходил из того, что истцом представлены достаточные доказательства завершения ею строительства приобретённого садового дома, земельный участок, на котором расположен указанный объект, представлен бывшему собственнику на условиях пожизненного наследуемого владения, Заплавнова Е.И. после исключения Романенко В.Ю. из членов

садоводческого товарищества [REDACTED]» вместо него принята членом товарищества, имеет членскую книжку садовода.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения требований Заплавновой Е.И. о признании права собственности на земельный участок, суд апелляционной инстанции указал на отсутствие в материалах дела доказательств того, что после заключения договора купли-продажи от 29 апреля 1998 г. Заплавнова Е.И. исполнила требования пункта 2.3 постановления администрации Хостинского района г. Сочи № 354 от 22 апреля 1998 г. и переоформила документы на земельный участок на своё имя.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 1 статьи 59 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность признания права на земельный участок в судебном порядке.

В пункте 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 20 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Удовлетворяя требование Заплавновой Е.И. о признании права собственности на земельный участок, суд первой инстанции установил, что данный земельный участок входит в состав земельного участка, предоставленного СНТ [REDACTED], ранее принадлежал члену СНТ Романенко В.Ю. на основании свидетельства на право пожизненного наследуемого владения от 29 января 1993 г., выданного на основании постановления главы администрации Хостинского района г. Сочи от 8 сентября 1992 г., а с 1998 года предоставлен истцу под садоводство. Истец является членом товарищества, использует участок по его целевому

назначению, каких-либо обременений в отношении этого земельного участка не имеется, участок свободен от притязаний третьих лиц.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения иска Заплавновой Е.И., суд апелляционной инстанции данные выводы суда не опроверг и исходил лишь из того, что вопрос о предоставлении испрашиваемого истцом земельного участка должен рассматриваться уполномоченными органом исполнительной власти, которым в удовлетворении заявлений Заплавновой Е.И. о признании права собственности на земельный участок отказано.

При этом судом апелляционной инстанции не учтено, что орган исполнительной власти распорядился земельным участком в 1992 году, предоставив его СНТ «[REDACTED]», администрация Хостинского района г. Сочи право Романенко В.Ю. на спорный земельный участок не оспаривала.

При этом постановлением администрации Хостинского района г. Сочи от 22 апреля 1998 г. № 354 Романенко В.Ю. разрешена продажа Заплавновой Е.И. недостроенного садового дома на земельном участке № [REDACTED] в садоводческом товариществе «[REDACTED]» в Хостинском районе г. Сочи Краснодарского края с переоформлением права на землю с Романенко В.Ю. на Заплавнову Е.И.

Также администрацией Хостинского района г. Сочи Заплавнова Е.И. внесена в список членов СНТ «[REDACTED]» как пользователь спорного земельного участка.

Таким образом, администрацией Хостинского района г. Сочи явно и недвусмысленно выражено волеизъявление о предоставлении этого земельного участка Заплавновой Е.И.

Суды апелляционной и кассационной инстанций также не учли, что в соответствии с договором купли-продажи недостроенного дома от 29 апреля 1998 г. Заплавнова Е.И. приобрела у Романенко В.Ю. фундамент незавершённого строительством садового дома, а впоследствии ею возведён садовый домик и иные хозяйственные постройки, право собственности истца на которые зарегистрировано в установленном законом порядке.

В силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования, на тех же условиях, что и продавец.

В соответствии с пунктом 9¹ статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного)

пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные выше земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 49 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

С учётом изложенного суд первой инстанции обоснованно удовлетворил искивые требования Заплавновой Е.И. о признании права собственности на земельный участок.

Доводы же судов апелляционной и кассационной инстанций о необходимости принятия решения уполномоченного органа исполнительной власти о предоставлении земельного участка в собственность истца противоречат приведённым выше положениям закона

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом первой инстанции установлены все необходимые обстоятельства дела, правильно применены нормы материального права и не допущено существенных нарушений норм процессуального права, в то время как судами апелляционной и кассационной инстанций при тех же обстоятельствах допущена ошибка в толковании и применении норм материального права, в связи с чем принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2023 г. отменить, оставить в силе решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 мая 2023 г.

Председательствующий

Судьи