



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 11-КГ24-16-К6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 января 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Габдуллиной Дилузи Ахатовны, Габдуллина Карима Шамилевича к обществу с ограниченной ответственностью «Торговая финансовая компания «Ак Барс-Казанский химический комбинат» о признании фундамента и бетонного забора самовольной постройкой и их сносе, а также о возложении обязанности не препятствовать в пользовании земельным участком и по встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Торговая финансовая компания «Ак Барс-Казанский химический комбинат» к Габдуллиной Дилузе Ахатовне, Габдуллину Кариму Шамилевичу о возложении обязанности не препятствовать в осуществлении действий в отношении принадлежащего на праве собственности имущества

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Торговая финансовая компания «Ак Барс-Казанский химический комбинат» на решение Лаишевского районного суда Республики Татарстан от 6 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 19 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 13 мая 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя общества с ограниченной ответственностью «Торговая финансовая компания «Ак Барс-Казанский химический комбинат» Минкина Д.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Габдуллиной Д.А., Габдуллина К.Ш. Каюмова И.З., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Габдуллина Д.А. и Габдуллин К.Ш. обратились в суд с указанным выше иском к обществу с ограниченной ответственностью «Торговая финансовая компания «Ак Барс-Казанский химический комбинат» (далее – ООО «ТФК Ак Барс-КХК»), ссылаясь на то, что являются собственниками земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и жилого дома по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. Указанный земельный участок выделен из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], огороженного единым забором, собственником которого являлось ООО «ТФК Ак Барс-КХК», в связи с чем после приобретения истцами земельного участка часть забора оказалась на их территории.

В октябре 2021 года ООО «ТФК Ак Барс-КХК» снесло часть старого забора и начало строительство нового на фундаменте в границах земельного участка истцов вопреки их возражениям.

Уточнив требования, истцы просили признать фундамент и бетонный забор самовольной постройкой, возложить на ответчика обязанность не препятствовать им в пользовании земельным участком, снести и разобрать самовольную постройку, а в случае неисполнения решения суда предоставить истцам право самостоятельно совершать действия по сносу забора со взысканием с ответчика расходов.

ООО «ТФК Ак Барс-КХК» обратилось в суд со встречным иском, указав, что принадлежавший ООО «ТФК Ак Барс-КХК» исходный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], составлявший ранее единую территорию, был огорожен забором с 2007 года, забор до настоящего времени находится на балансе общества. На момент приобретения Габдуллиной Д.А. и Габдуллиным К.Ш. земельного участка забор также ограждал общую территорию, предметом купли-продажи не являлся, из собственности ООО «ТФК Ак Барс-КХК» не выбывал.

Истец просил суд возложить на Габдуллина Д.А. и Габдуллина К.Ш. обязанность не препятствовать в осуществлении любых законных действий в отношении принадлежащего истцу на праве собственности забора, включая капитальный и некапитальный ремонт, изменение конфигурации, высоты, материала.

Решением Лаишевского районного суда Республики Татарстан от 6 февраля 2023 г. в удовлетворении исковых требований Габдуллиной Д.А. и Габдуллина К.Ш. и встречного иска ООО «ТФК Ак Барс-КХК» отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 19 февраля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении исковых требований Габдуллиной Д.А. и Габдуллина К.Ш., в этой части принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 13 мая 2024 г. решение суда первой

инстанции в неотменённой части и определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 11 декабря 2024 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, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 и из материалов дела следует, что 18 июля 2011 г. находящийся в аренде ООО «ТФК Ак Барс-КХК» земельный участок лесного фонда с кадастровым номером [REDACTED] включён в границы [REDACTED] для осуществления жилищного строительства, категория «земли лесного фонда» изменилась на «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для осуществления жилищного строительства».

26 июля 2012 г. зарегистрировано право собственности ООО «ТФК Ак Барс-КХК» на данный земельный участок.

Названный земельный участок огорожен забором, который с 1 октября 2007 г. принадлежит на праве собственности ООО «ТФК Ак Барс-КХК».

В декабре 2012 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] разделён на 12 земельных участков.

22 января 2013 г. между ООО «ТФК Ак Барс-КХК» и Габдуллиной Д.А. заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и расположенного на нём жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED].

На момент заключения договора купли-продажи на границе земельного участка находился забор, который не являлся предметом купли-продажи и отделял земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] от земель государственной собственности.

Из заключения кадастрового инженера ООО «ГЕО-ВЕКТОР» Гараевой Д.К. от 31 января 2022 г. следует, что на земельном участке с

кадастровым номером [REDACTED] обнаружен сплошной бетонный забор, выполненный из бетонных плит, протяжённостью 26,32 м, под слоем снега лежит бетонная подушка, с одной стороны заходящая на участок на 0,589 м, с другой – на 0,85 м.

На земельном участке с кадастровым номером 16:24:260201, принадлежащем Министерству лесного хозяйства Республики Татарстан, также частично лежит бетонная подушка, выступающая с одной стороны на 0,6 м, с другой – на 0,35 м.

Согласно представленному истцами заключению строительно-технической экспертизы ООО «Центр оценки «Эдвайс», забор, частично расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], является капитальным сооружением.

Определением Лаишевского районного суда Республики Татарстан от 16 мая 2022 г. по ходатайству ООО «ТФК Ак Барс-КХК» назначена судебная экспертиза.

Как следует из заключения эксперта, ограждение (забор) в целом расположено между земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] и земельным участком из земель неразграниченной государственной собственности и частично на них накладывается, таким образом, ограждение (забор) расположено на меже указанных участков.

Забор, а также визуально обнаруженные в ходе геодезической съёмки части фундамента забора, расположены полностью за пределами границ земель лесного фонда.

В удовлетворении ходатайства ООО «ТФК Ак Барс-КХК» о назначении дополнительной экспертизы судом отказано.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции сослался на то, что существование забора не угрожает жизни и здоровью третьих лиц, а также не создаёт препятствия в пользовании ответчиками своим земельным участком. Кроме того, спорное ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданских прав, а выполняет лишь обслуживающую функцию по отношению к земельному участку.

Указав, что спор между сторонами возник в отношении вновь возводимого забора, суд отказал в удовлетворении ходатайства ООО «ТФК Ак Барс-КХК» о применении исковой давности.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд указал, что доказательств совершения Габдуллиной Д.А. и Габдуллиным К.Ш. конкретных действий, ограничивающих владение, распоряжение и пользование ООО «ТФК Ак Барс-КХК» своим имуществом, не представлено.

Отменяя в части решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции сослался на отсутствие доказательств согласия Габдуллиной Д.А. и Габдуллина К.Ш. на возведение бетонного ограждения на принадлежащем им на праве собственности земельном участке.

Доводы о расположении вновь возводимого забора в тех же координатах, что и существовавший на момент приобретения Габдуллиной Д.А. земельного

участка, а также наличие письма, в котором истцы по первоначальному иску гарантировали восстановление демонтированной ими части ранее существовавшего забора, по мнению суда апелляционной инстанции, не могут являться основанием для отказа в иске.

С выводами суда первой инстанции в неотменённой части и суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями допущены существенные нарушения норм права.

В соответствии со статьёй 271 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком (пункт 1).

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком (абзац второй пункта 2).

Правила этой статьи применяются к зданиям, сооружениям с учётом особенностей, установленных статьёй 287³ данного кодекса (пункт 4).

Согласно статье 287³ названного кодекса собственник здания или сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, пользуется данным земельным участком на условиях и в объёме, которые предусмотрены законом или договором с собственником данного земельного участка (пункт 1).

Собственник здания или сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, не имеющий права пользования этим земельным участком по закону или по договору с собственником земельного участка, вправе пользоваться данным земельным участком в объёме, необходимом для обеспечения ему доступа к таким зданию или сооружению (статья 271) (пункт 2).

Собственник здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этими зданием или сооружением по своему усмотрению, в том числе сносить принадлежащие ему здание или сооружение, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным земельным участком, установленным законом или договором, и не нарушает прав собственника данного земельного участка или его иного законного владельца (пункт 3).

Случайная гибель здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, не влечёт прекращения указанного в пунктах 1 и 2 данной статьи права собственника этих здания или сооружения на земельный участок, если иное не предусмотрено законом или договором. Собственник погибших здания или сооружения имеет право на их восстановление в определяемом законом порядке.

Если собственник погибших здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, не приступил к восстановлению здания или

сооружения в течение пяти лет с момента их случайной гибели, его право, указанное в пунктах 1 и 2 данной статьи, прекращается, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 4).

Собственник здания или сооружения на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, вправе требовать передачи ему в собственность или во временное владение и пользование или только во временное пользование земельного участка, необходимого для их использования, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом (пункт 5).

Приведённые положения закона судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела учтены не были.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершённого строительства) необходимо установить, что на нём, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (абзацы первый и пятый пункта 38).

Из установленных судом обстоятельств следует, что ограждающий общую территорию забор является капитальным строением, возведён на фундаменте.

Также установлено, что забор был построен ООО «ТФК Ак Барс-КХК» на принадлежащем ему земельном участке, после чего бы произведён выдел земельного участка, право собственности на который перешло к истцам на основании договора купли-продажи.

При таких обстоятельствах выводы суда апелляционной инстанции о праве новых собственников земельного участка требовать сноса забора противоречат положениям статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из этого подлежал разрешению и вопрос о сносе старого забора и строительстве (ремонте, реконструкции) нового забора, с учётом положений пункта 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации о праве собственника по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам, а также пункта 2 статьи 271 и статьи 287³ этого же кодекса о праве

пользования земельным участком собственником недвижимости при переходе права собственности на земельный участок.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Из установленных судом обстоятельств и объяснений сторон следует, что демонтаж части старого забора, расположенной на земельном участке истцов, произведён истцами с согласия ООО «ТФК Ак Барс-КХК» и с обязательством его восстановить, однако этим обстоятельствам судами надлежащей оценки не дано.

Нарушения, допущенные судами по настоящему делу, являются существенными и могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Принимая во внимание полномочия суда апелляционной инстанции, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 19 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 13 мая 2024 г., а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 19 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 13 мая 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи