



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ24-126-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 января 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Левашова Дмитрия Львовича, Плехова Владимира Михайловича и Плеховой Веры Викторовны к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права долевой собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Левашова Дмитрия Львовича, Плехова Владимира Михайловича и Плеховой Веры Викторовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Левашова Д.Л., Плехова В.М. и Плеховой В.В. адвоката Горбуновой Л.Г., выступающей по ордеру от 20 января 2025 г. № 58, и представителя Департамента городского имущества г. Москвы Бондаренко Г.Е., действующей по доверенности от 27 декабря 2024 г. № ДГИ-Д-971/24, возражавшей против удовлетворения жалобы,

установила:

Левашов Д.Л., Плехов В.М. и Плехова В.В. обратились в суд с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы (далее – Департамент) о признании права долевой собственности на земельный участок.

Исковые требования обоснованы тем, что им на праве общей долевой собственности принадлежал жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED], предоставленном правопреемникам в 1950 году. Впоследствии на данном земельном участке возведено два новых жилых дома со сносом старого строения, однако Управление Росреестра г. Москвы отказало в регистрации права собственности на земельный участок, возникновение которого оспаривается публичным органом в сфере земельных отношений.

В связи с этим истцы просили признать за Левашовым Д.Л. 1/2 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], за Плеховым В.М. – 1/4 доли, за Плеховой В.В. – 1/4 доли и указать, что решение является основанием для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 21 ноября 2022 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Левашов Д.Л., Плехов В.М. и Плехова В.В. просят отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 12 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 30 января 1950 г. Рыбниковой Н.А., Рыбниковой Н.С., Рыбникову А.С, Рыбниковой Е.М., Рыбниковой С.С, Блинову И.С. предоставлен земельный участок по адресу: [REDACTED], площадью 1 200 кв.м, на указанном земельном участке возведён жилой дом общей площадью 60,6 кв.м, жилой – 47,3 кв.м.

18 июня 1993 г. Плехов В.М. и Плехова В.В. заключили с Валеевой Л.В. договор мены 60/100 доли в праве собственности на указанный выше жилой дом.

31 января 2000 г. между Левашовым Д.Л. и Самохиной Л.И. заключён договор купли-продажи 120/300 доли в праве собственности на этот жилой дом.

Согласно выписке из протокола № 6 заседания Межведомственной комиссии при префектуре Западного административного округа г. Москвы от 12 августа 1993 г. Плехову В.М. и Плеховой В.В. разрешено строительство нового жилого дома (6м*8м) с гаражом (6м*4м) и хозяйственной постройкой (6м*3м) по адресу: [REDACTED], при условии согласования проекта новых строений со всеми службами, а также при условии сноса старого домовладения после строительства нового.

В 2000 году в связи с ветхостью жилого дома Плеховым В.М. и Плеховой В.В. возведён новый дом площадью 166,3 кв.м, старый жилой дом снесён в 2001 году.

Из справки МосГорБТИ от 4 октября 2008 г. следует, что 14 августа 2001 г. сделана запись о сносе жилого дома по адресу: [REDACTED], жилой площадью 47,3 кв.м.

Согласно техническому паспорту по состоянию на 4 мая 2008 г. по адресу: [REDACTED], учтено два жилых дома: 1999 года постройки площадью 319,9 кв.м, принадлежащий на праве собственности Левашову Д.Л., и 2000 года постройки площадью 166,3 кв.м, находящийся в пользовании Плехова В.М. и Плеховой В.В.

Решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 4 марта 2004 г. удовлетворён иск Левашова Д.Л. о признании права собственности на

самовольную постройку – жилой дом площадью 319,9 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED].

Решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 23 июня 2020 г. в удовлетворении иска Левашова Д.Л. о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности отказано.

Решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 25 января 2019 г. Плехову В.М. и Плеховой В.В. отказано в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку и доли в праве на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно выписке из ЕГРН от 5 марта 2022 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – под строительство индивидуального жилого дома, поставлен на кадастровый учёт 21 марта 2014 г., сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные, ранее учтённые».

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, установил, что к истцам перешло право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, которым обладали прежние собственники жилого дома 1949 года постройки, снос ветхого строения не прекращает прав на земельный участок и в силу закона такой участок предоставляется гражданам на праве собственности, без соблюдения административной процедуры.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, указал, что поскольку приобретённый истцами жилой дом снесён в 2001 году, то право собственности на этот объект следует считать прекращённым, в связи с чем у граждан не имеется каких-либо прав на земельный участок, который находится в публичной собственности, а наличие возведённых истцами самовольных построек не является основанием для признания права собственности на спорный земельный участок.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно абзацу первому пункта 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие Земельного кодекса), 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.

В абзацах третьем и четвертом данного пункта предусмотрено, что граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в данном пункте, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные в названном пункте 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.

Таким образом, пункт 9¹ статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса устанавливает основания применения упрощенного порядка приватизации земельных участков гражданами без соблюдения административной процедуры предоставления.

Реализация права на упрощенный порядок приватизации допускается в отношении участка, предоставленного до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (30 октября 2001 г.), в том числе на праве постоянного (бессрочного) пользования, при отсутствии его ограничения в обороте, при этом государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие право на землю, и выданные гражданам и юридическим лицам до вступления в силу Закона о введении в действие Земельного кодекса имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРН.

По настоящему делу судами установлено, что изначально строительство жилого дома осуществлено на основании решения Исполкома Кунцевского райсовета от 11 октября 1949 г., свидетельства о наследовании от 26 января 1949 г. по реестру № 648, и заключенного между Кунцевским Райкомхозом и гражданами Рыбниковой Н.А., Рыбниковой Н.С., Рыбниковым А.С., Рыбниковой Е.М., Рыбниковой С.С., Блиновым И.С. договора от 30 января 1950 г. о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка общей площадью 1 200 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], с приложением схематического ситуационного плана с размещением жилого строения, удостоверенных нотариусом Государственной нотариальной конторы 31 января 1950 г., по реестру № 1256.

Плехов В.М. и Плехова В.В. на основании договора мены от 18 июня 1993 г., заключённого с Валеевой Л.В., приобрели 60/100 доли в праве собственности на жилой дом общей площадью 60,6 кв.м, расположенный на землях с адресным ориентиром: [REDACTED].

На основании договора купли-продажи от 31 января 2000 г., заключённого между Самохиной Л.И. (продавец) и Левашовым Д.Л. (покупатель), последний также приобрёл 120/300 доли в праве собственности на этот же жилой дом, принадлежавшую продавцу на основании договоров купли-продажи от 11 декабря 1997 г.

24 мая 2002 г. Левашов Д.Л., Плехов В.М. и Плехова В.В. заключили нотариальное соглашение об определении порядка пользования земельным участком.

Согласно сделанной в техническом паспорте записи жилой дом снесён 14 августа 2001 г.

Решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 4 марта 2004 г. за Левашовым Д.Л. признано право собственности на самовольную постройку – жилой дом общей площадью 319,9 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED] (право зарегистрировано в ЕГРН 31 января 2005 г.).

Решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 25 января 2019 г. Плехову В.М. и Плеховой В.В. отказано в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку и 1/2 доли земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. При этом суд установил, что Плехов В.М. и Плехова В.В. приобрели в 1993 году в собственность 60/100 доли в жилом доме 1949 года постройки, расположенном на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], однако в нарушение выданного 12 августа 1993 г. разрешения на строительство жилого дома площадью 48 кв.м истцы осуществили строительство нового строения площадью 166,3 кв.м, в котором имеются признаки аварийного состояния конструкций, также сделан вывод, что названный земельный участок перешёл на праве постоянного (бессрочного) пользования к правопродшественникам Плехова В.М., Плеховой В.В. и Левашова Д.Л., при этом границы в соответствии с требованиями земельного законодательства не установлены, формирования участка не производилось, кроме того не представлены доказательства обращения указанных землепользователей в регистрирующий орган в порядке пункта 9¹ статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса за регистрацией права собственности.

Решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 23 июня 2020 г. в удовлетворении иска Левашова Д.Л. к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности отказано, поскольку спорный участок

предоставлен истцам в бессрочное пользование на основании договора в 1950 году, относится к публичной собственности, а следовательно, оснований для применения статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

Вместе с тем согласно выписке из ЕГРН от 5 марта 2024 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] поставлен на кадастровый учёт 31 марта 2014 г., в его границах расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

По результатам проведённого кадастрового учёта определено местоположение данного земельного участка.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что спорный земельный участок был предоставлен Рыбниковым и Блинову И.С. в постоянное (бессрочное) пользование на основании договора от 30 января 1950 г. для строительства жилого дома.

Доля в праве собственности на возведённый на этом участке жилой дом общей площадью 60,6 кв.м, жилой – 47,3 кв.м перешла к Плехову В.М. и Плеховой В.В. на основании договора мены от 18 июня 1993 г.

Согласно статье 37 Земельного кодекса РСФСР, утверждённого Верховным Советом РСФСР 25 апреля 1991 г., при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками. При этом им выдается новый документ, удостоверяющий право на землю. В случае перехода права собственности на строение, сооружение к нескольким собственникам указанные права на землю переходят, как правило, в размере пропорционально долям собственности на строение, сооружение.

Согласно пункту 1 статьи 216 Гражданского кодекса Российской Федерации вещным правом наряду с правом собственности, в частности, является право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

С учётом приведённых положений действующего на тот момент законодательства при приобретении на основании договора мены от 18 июня 1993 г. доли в праве на жилой дом 1949 года постройки Плехов В.М. и Плехова В.В. приобрели права и на земельный участок, которым обладали продавцы.

Аналогичным образом право постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком перешло и к Левашову Д.Л., который в 2000 году по договору купли-продажи приобрёл долю в праве собственности на жилой дом 1949 года постройки.

Также судом установлено, что в 1993 году на спорном земельном участке, находящемся у Плехова В.М., Плеховой В.В. и других на праве постоянного (бессрочного) пользования, Плехову В.М. и Плеховой В.В. разрешено строительство жилого дома при условии сноса старого.

Строительство нового дома площадью 166,3 кв.м, как установил суд, окончено Плеховым В.М. и Плеховой В.В. в 2000 году, старый дом снесён в 2001 году.

На этом же земельном участке, находящемся у граждан на праве постоянного (бессрочного) пользования в 1999 году Левашовым Д.Л. возведён жилой дом площадью 319,9 кв.м, право собственности на который за Левашовым Д.Л. признано решением суда.

При таких обстоятельствах право постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком у истцов не прекратилось ни по какому из предусмотренных законом оснований, а ссылка Департамента и суда апелляционной инстанции на статью 39 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой при разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трёх лет, при указанных выше обстоятельствах является необоснованной.

Поскольку ранее возникшее право постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком у истцов сохранилось, суд первой инстанции правильно применил приведённые выше положения пункта 9¹ статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса и признал за ними право собственности на земельный участок.

Суды апелляционной и кассационной инстанций при толковании абзаца первого пункта 9¹ статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса не учли, что упрощённая процедура приватизации гражданами в отношении земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, предусмотрена вне зависимости от наличия или отсутствия на них строений, принадлежащих этим гражданам.

Таким образом, при доказанности наличия у граждан возникшего в силу закона до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации права постоянного (бессрочного) пользования такой участок считается предоставленным в собственность, за исключением случаев, если участок ограничен в обороте.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства,

установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных названным кодексом.

Вступившим в законную силу решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 4 марта 2004 г. за Левашовым Д.Л. признано право собственности на самовольную постройку, возведённую на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]. Признавая право собственности на самовольную постройку, суд установил и основания права пользования спорным земельным участком.

Поскольку в силу специальных положений пункта 9¹ статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса граждане признаются собственниками земельных участков, предоставленных до 2001 года на праве постоянного (бессрочного) пользования, следовательно, такие лица вправе обратиться с иском о признании права (пункт 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом первой инстанции установлены все имеющие значение для дела обстоятельства, правильно применены нормы материального права и не допущено существенных нарушений норм процессуального права, у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для отмены законного и обоснованного решения суда.

В частности, к таким основаниям не относится наличие вступивших в силу решений судов об отказе в признании права собственности на спорный земельный участок, поскольку они, как указано выше, приняты по иным основаниям и не устанавливают фактов, противоречащих выводам суда первой инстанции по настоящему делу и препятствующих признанию за истцами права собственности на спорный земельный участок.

Доли истцов в праве собственности на спорный земельный участок определены в размере указанном истцами, имеющими право определить его по своему усмотрению, размер долей при рассмотрении настоящего дела никем не оспаривался.

Принимая во внимание, что все необходимые обстоятельства дела установлены, а судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции допущена ошибка в применении норм материального права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда

Российской Федерации находит, что апелляционное и кассационное определения по настоящему делу подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

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 Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г. отменить, оставить в силе решение Солнцевского районного суда г. Москвы от 21 ноября 2022 г.

Председательствующий

Судьи