



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-312-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Алексева Евгения Константиновича к администрации г. Сочи, администрации федеральной территории «Сириус» о признании права собственности на земельный участок по кассационной жалобе Алексева Евгения Константиновича на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 29 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя администрации федеральной территории «Сириус» Сергиенко И.Г., просившую судебные постановления ставить без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Алексеев Е.К. обратился в суд с названным иском к администрации г. Сочи и администрации федеральной территории «Сириус», указав, что ему на праве собственности принадлежит часть жилого дома, в связи с чем у него возникло право получить в собственность и находящийся под данным домом земельный участок.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 29 мая 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной

коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 21 августа 2024 г. Алексееву Е.К. восстановлен срок подачи кассационной жалобы.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 23 декабря 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что по договору о приватизации жилья от 23 сентября 1993 г. № 162 Трофан Т.Д. получила в частную собственность квартиру, находящуюся по адресу: [REDACTED].

После смерти Трофан Т.Д., умершей 3 апреля 2013 г., наследником её имущества стала Алексеева М.Б., вышеназванная квартира вошла в состав наследственного имущества.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 2 июня 2015 г. установлен юридический факт принадлежности квартиры [REDACTED] дома [REDACTED] по ул. [REDACTED] Алексеевой М.Б.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 28 июня 2016 г. удовлетворены иски Алексеевой М.Б. к Руппель А.В. о признании доли в квартире, а также встречные иски Руппель А.В. к Алексеевой М.Б. о признании доли в квартире.

долей домовладения. Признано право собственности Алексеевой М.Б. на 60/100 доли, Руппель А.В. – на 40/100 доли жилого дома [REDACTED] по ул. [REDACTED].

3 декабря 2019 г. Алексеева М.Б. подарила Алексееву Е.К. принадлежащие ей доли в праве собственности на вышеуказанный жилой дом.

Судом также установлено, что информация о зарегистрированных правах на земельный участок, расположенный под названным жилым домом, отсутствует.

Ответом департамента архитектуры и градостроительства администрацией г. Сочи от 3 июля 2017 г. № 395 и ответом администрации Адлерского района г. Сочи от 7 октября 2019 г. № 740 Алексеевой М.Б. в предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] отказано.

В ЕГРН сведения о правообладателе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (почтовый адрес ориентира: [REDACTED]) не имеется.

Как установил суд, данный земельный участок, расположен под домом с кадастровым номером [REDACTED], который является общей долевой собственностью Алексеева Е.К. (60/100 доли) и Руппель А.В. (40/100 доли).

Уведомлением Хостинского отдела управления Росреестра 30 ноября 2021 г. Алексееву Е.К. отказано в государственной регистрации права. Причина отказа – непредоставление правоустанавливающих документов в соответствии с действующим законодательством, а также отсутствие заявления Руппель А.В.

Разрешая спор по существу и отказывая Алексееву Е.К. в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, исходил из того, что спорный земельный участок в установленном порядке не сформирован, органами местного самоуправления Алексееву Е.К. и Руппель А.В. не предоставлялся, в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов истец не обращался.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

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

Согласно п. 1 ст. 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено данной статьёй или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность

или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с п. 4 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

В п. 9¹ названной статьи предусмотрено, что 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 случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

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 данном пункте земельные участки осуществляется в соответствии со ст. 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, действующий закон связывает возможность приобретения земельного участка в собственность на основании ст. 39²⁰

Земельного кодекса Российской Федерации с двумя обстоятельствами: принадлежностью заявителю права собственности на расположенные на данном земельном участке здания или сооружения и с возможностью самого земельного участка находиться в частной собственности.

Именно эти обстоятельства должны были быть исследованы и установлены либо опровергнуты судом для правильного разрешения возникшего спора.

Судами при рассмотрении спора установлено, что право собственности Алексеева Е.К. на доли жилого дома возникло на основании односторонней сделки, совершённой Алексеевой М.Б., унаследовавшей указанное право от Трофан Т.Д., приобретшей право собственности на жилое помещение в 1993 году, то есть, до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, у Трофан Т.Д. к моменту своей смерти в 2013 году обладала правом на регистрацию за собой права собственности на земельный участок без решения на то уполномоченного органа, данное право впоследствии перешло к Алексееву Е.К., однако суды данное обстоятельство во внимание не приняли.

Сведений о том, что испрашиваемый истцом земельный участок не может предоставляться в частную собственность, материалы дела не содержат.

Вывод суда о том, что земельный участок, которому присвоен кадастровый номер и сведения о котором внесены в ЕГРН, не сформирован, не мотивирован.

При этом, если право на получение в собственность земельного участка по основаниям, предусмотренным ст. 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, уже возникло, его реализация не может быть поставлена в зависимость от того, сформирован данный земельный участок или нет.

Поскольку определённые законодателем объекты (здания, сооружения) предполагаются связанными с землёй, в обязанности суда, на который возложена задача разрешить гражданско-правовой спор, входит определение местоположения предполагаемого для передачи в собственность лица земельного участка и его границ. Уклонение от исполнения данной обязанности свидетельствует о неполном и не всестороннем, а формальном рассмотрении дела.

Для выполнения поставленных в ст. 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задач гражданского судопроизводства и установления конкретных обстоятельств спора суду предоставлены полномочия по сбору доказательств, в число которых входит и право назначить экспертизу в случае, если в процессе рассмотрения дела возникнут вопросы, требующие специальных знаний.

При рассмотрении настоящего дела суд от исполнения возложенных на него законом обязанностей уклонился, формально рассмотрев спор.

Судебная коллегия также отмечает, что необращение Алексева Е.К. в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка правового значения для разрешения спора не имеет.

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 апелляционной 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 Адлерского районного суда г. Сочи от 29 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи