



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ24-125-К2

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 Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Акимовой Татьяны Леонидовны к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права собственности на земельный участок и жилой дом

по кассационной жалобе Акимовой Татьяны Леонидовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 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 Марьина А.Н., объяснения Акимовой Т.Л. и ее представителей – адвокатов Ушакова К.А. и Катаева В.В., действующих по доверенности от 14 января 2025 г. № 50АВ1604193 и ордерам от 20 января 2025 г. № 080794 и № 080795 соответственно, поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителей Департамента городского имущества г. Москвы Вахрушина Д.Г. и Кадырова И.С., действующих по доверенностям от 27 декабря 2024 г. № ДГИ-Д-927/24 и № ДГИ-Д-931/24 соответственно, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Акимова Т.Л. обратилась в суд с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права собственности на земельный участок площадью 779 кв.м +/- 10 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], в кадастровом квартале 77:21:0150701, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство (индивидуальное жилищное строительство), и находящийся на нем жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 62,8 кв.м.

В обоснование требований указано, что спорный земельный участок в составе общего земельного участка площадью 0,2 га находился в пользовании ее отца Воропаева Л.Я., умершего в 1964 г., которому на праве собственности принадлежал находящийся на этом участке дом общей площадью 62,0 кв.м.

В 1995 г. на изначальном земельном участке был построен еще один дом, площадью 62,8 кв.м, в котором проживает истец.

Впоследствии сестра истца Воропаева В.Л. оформила в порядке наследства право собственности на жилой дом площадью 62,0 кв.м и право собственности на земельный участок, на котором он расположен, площадью 1 137 кв.м.

Истец полагает, что имеет право на оставшуюся часть изначального земельного участка, площадь которого после проведения межевания составила 779 +/- 10 кв.м, однако в его предоставлении ответчик отказал.

Решением Троицкого районного суда г. Москвы от 25 июня 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2021 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 февраля 2022 г. указанные судебные постановления отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Троицкого районного суда г. Москвы от 15 декабря 2022 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2023 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Акимовой Т.Л. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

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, изложенные в кассационной жалобе и в возражениях на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в похозяйственных книгах Новофедоровского сельского Совета депутатов трудящихся Нарофоминского района Московской области главой хозяйства (семьи) в период с 1958 года по 1963 год указан Воропаев Л.Я., в период с 1964 года по 1975 год – Воропаева Р.В., сведений о земельном участке не имеется.

Из сообщения МБУ «Наро-Фоминский районный архив» от 28 февраля 2013 г. следует, что с 1976 года похозяйственные книги Новофедоровского сельского Совета на хранение в районный архив не передавались.

Вступившим законную силу заочным решением Троицкого районного суда г. Москвы от 15 августа 2013 г. установлен факт принятия Воропаевой Р.В. наследства после смерти Воропаева Л.Я., умершего 22 сентября 1964 г., и за ней

признано право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED], без номера.

При рассмотрении указанного дела судом установлено, что семья Воропаевых проживала в доме инвалидов № [REDACTED] сельского Совета с 1948 года. В 1958 году им на праве собственности предоставлен дом общей площадью 62 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED].

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 16 ноября 2015 г. № 21094 Воропаевой Р.В. для целей эксплуатации жилого дома предварительно согласовано предоставление земельного участка площадью 1 137 кв.м.

В дальнейшем земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 137 кв.м был предоставлен Воропаевой В.Л.

Названный земельный участок является смежным со спорным земельным участком площадью 779 кв.м.

Истцом представлен межевой план спорного земельного участка площадью 779 +/- 10 кв.м, составленный кадастровым инженером Суньятулиной Е.А., согласно которому участок относится к землям населенных пунктов, фактические границы сложились исторически, закреплены с использованием объектов искусственного происхождения (забор), позволяющих определить местоположение границ земельного участка, неизменных более 15 лет. Споры по границам со смежными землепользователями нет.

По данным технического паспорта ГУП МО «МОБТИ» Наро-Фоминский филиал от 15 июня 2011 г., на спорном земельном участке находится жилой дом площадью 62,8 кв.м, год постройки – 1995.

8 января 2013 г. названный жилой дом поставлен на кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер [REDACTED], право на него в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано.

Определением Троицкого районного суда г. Москвы от 2 октября 2020 г. по ходатайству истца назначена комплексная земельная строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам эксперта ООО «Экспертная лаборатория» от 30 марта 2021 г. индивидуальный жилой дом площадью 62,8 кв.м соответствует действующим градостроительным, строительным, санитарно-гигиеническим, санитарно-бытовым, противопожарным нормам и правилам, а также объемно-планировочными решениям, нормативно-техническим

требованиям и правилам, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права третьих лиц, находится полностью в пределах границ земельного участка указанного в межевом плане. Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства при строительстве объекта недвижимости соблюдены.

Допрошенные в судебном заседании свидетели Свистунов В.В. и Чемисова И.Б. подтвердили, что Акимову Т.Л. и ее сестру Воропаеву В.Л. знают с детства, Акимова Т.Л. проживает в новом доме, Воропаева В.Л. – в старом доме, расположенных на земельном участке, границы которого определены забором и не изменялись.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции на основании пункта 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом заключения судебной экспертизы и показаний свидетелей пришел к выводу о наличии оснований для признания права собственности на земельный участок и жилой дом.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции сослался на отсутствие достоверных и достаточных доказательств предоставления семье Воропаевых земельного участка площадью 0,20 га, из которого выделен спорный земельный участок, в связи с чем возведенный жилой дом является самовольной постройкой, на которую не может быть признано право собственности, поскольку спорный участок истцу в установленном порядке не предоставлен.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Статьей 125 Земельного кодекса РСФСР, введенного в действие постановлением Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета от 30 октября 1922 г., за каждым двором признавалось право на наделение усадебным участком.

В соответствии с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство

индивидуальных жилых домов» отвод земельных участков производился в бессрочное пользование.

Согласно статье 37 Земельного кодекса РСФСР, утвержденного постановлением Верховного Совета РСФСР от 21 апреля 1991 г. № 1103-1, 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.

В силу пункта 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие 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.

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 названном 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 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.

В соответствии с пунктом 1¹ статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.

Пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность признания судом права на самовольную постройку в случае соблюдения следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Из установленных обстоятельств дела следует, что отцу Акимовой Т.Л. с 1958 г. на праве собственности принадлежал жилой дом, площадью 62,0 кв.м, вследствие чего на основании приведенных выше норм материального права ему на праве бессрочного пользования принадлежал и земельный участок.

При переходе в порядке наследования права собственности на жилой дом данное право бессрочного пользования перешло к наследникам в силу статьи 37 Земельного кодекса РСФСР.

Оснований, по которым это право могло быть прекращено, судом апелляционной инстанции не установлено и из обстоятельств дела таких оснований не усматривается.

Из установленных судами обстоятельств также следует, что на данном земельном участке, существовавшем в неизменных границах, в 1995 г. построен

жилой дом площадью 62,8 кв.м, право собственности на который просит признать истец.

При таких обстоятельствах вывод суда первой инстанции о том, что названный дом возведен на земельном участке, находящемся в правомерном пользовании граждан, следует признать правильным, а вывод суда апелляционной инстанции об обратном – ошибочным.

Из установленных судами обстоятельств также следует, что сестрами Акимовой Т.Л. и Воропаевой В.Л. впоследствии по соглашению произведен раздел как земельного участка, так и имущества в виде двух жилых домов, при этом право собственности Воропаевой В.Л. на жилой дом площадью 62,0 кв.м и земельный участок площадью 1 137 кв.м зарегистрировано в установленном порядке, какие-либо споры между ней и истцом по поводу этого имущества отсутствуют.

Поскольку спорный земельный участок образован из находившегося в бессрочном пользовании земельного участка, существовавшего в неизменных границах, а возведенный на нем жилой дом согласно заключению судебной строительной экспертизы соответствует всем нормам и требованиям, суд первой инстанции обоснованно в соответствии с пунктом 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации признал право собственности истца на это имущество.

Отменяя правильное по существу решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции исходил из ошибочного толкования норм материального права и не учел, что в силу абзаца четвертого пункта 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» принятия решения о предоставлении земельного участка в этом случае не требуется.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не устранил.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судом первой инстанции установлены, нормы материального права применены правильно, каких-либо существенных нарушений норм процессуального права не допущено, а судами апелляционной и кассационной инстанций допущена ошибка в толковании и применении норм права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского

суда от 20 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г. подлежат отмене с оставлением в силе решения от 15 декабря 2022 г. Троицкого районного суда г. Москвы, разрешившего спор в соответствии с установленными обстоятельствами и подлежащими применению к спорным отношениям нормами материального права.

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 20 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г. отменить, оставить в силе решение Троицкого районного суда г. Москвы от 15 декабря 2022 г.

Председательствующий

Судьи