



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 20-КГ15-3

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 апреля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Асташова С.В.,  
Гетман Е.С., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Пашаевой О.А. к администрации городского округа «город Дербент» о признании права собственности на гараж и земельный участок, по кассационной жалобе Пашаевой О.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 3 июня 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Пашаева О.А. обратилась в суд с иском к администрации городского округа «город Дербент» о признании права собственности на гараж и земельный участок, расположенные по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], сославшись на то, что указанный гараж был приобретён ею 9 декабря 1977 г. у Гасанова Б.Г. на основании договора купли-продажи гаража, удостоверенного нотариусом Дербентской государственной нотариальной конторы. Гараж построен на земельном участке, выделенном решением исполкома Дербентского городского Совета депутатов трудящихся 30 июня



Гараж построен на земельном участке, выделенном решением исполкома Дербентского городского Совета депутатов трудящихся 30 июня 1972 г. под строительство гаражей жильцам, проживающим в домах по переулку [REDACTED], в соответствии с проектом, утверждённым главным архитектором г. Дербента 7 февраля 1975 г. Фактическая площадь земельного участка под гаражом составляет 22 кв.м.

Удовлетворяя исковые требования Пашаевой О.А., суд первой инстанции исходил из того, что спорный гараж правомерно возведён на земельном участке, выделенном в 1972 году под его строительство, истец является собственником гаража на основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи от 9 декабря 1977 г.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан указала, что договор купли-продажи от 9 декабря 1977 г., заключённый между истцом и Гасановым Б.Г. надлежащим образом не зарегистрирован, доказательств, подтверждающих, что Гасанову Б.Г. выделялся земельный участок под строительство гаража, не представлено.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные выводы суда апелляционной инстанции сделаны с существенным нарушением норм материального права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Данная норма права в качестве оснований для возникновения права собственности на вновь созданную вещь называет два юридически значимых обстоятельства: создание новой вещи для себя и отсутствие нарушений законодательства при её создании.

Указывая на то, что у лица, построившего спорный гараж, – Гасанова Б.Г. не возникло право собственности, суд апелляционной инстанции не установил с его стороны каких-либо нарушений закона или иных правовых актов, действовавших на момент возведения гаража.

Выводы суда первой инстанции о правомерном возведении гаража на предоставленном для этих целей земельном участке, обоснованные имеющимися в материалах дела доказательствами – архивной выпиской из протокола заседания Дербентского городского Совета депутатов трудящихся от 30 июня 1972 г. о предоставлении земельного участка под строительство гаражей (л.д. 10), кадастровый и технический паспорта (л.д. 14, 15–24), – судом апелляционной инстанции не опровергнуты.

Справка об отсутствии в архивном отделе администрации городского округа «город Дербент» – ответчика по делу – отдельных документов 1972 – 1977 гг. (л.д. 11), касающихся строительства спорного гаража, на что сослался суд апелляционной инстанции, сама по себе не является

безусловным основанием для вывода о незаконности возведения гаража. Обязанность по хранению данных документов в силу закона возложена на ответчика, а не на истца.

Доводы суда апелляционной инстанции об отсутствии свидетельства о праве первоначального собственника и об отсутствии государственной регистрации не основаны на законе.

Так, судом установлено, что гараж возведён в 1972 году и приобретён истцом в 1977 году. Действовавшее в указанное время законодательство не предусматривало такого правоподтверждающего документа как свидетельство о праве собственности, равно как и государственную регистрацию права собственности.

Как установлено судом, гараж приобретён истцом по сделке, прошедшей нотариальное удостоверение, предполагавшее проверку её законности.

Законность перехода права собственности, удостоверенная нотариальной формой сделки, судом апелляционной инстанции не опровергнута.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

В соответствии с пунктом 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 данного закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что вывод апелляционной инстанции об отсутствии у истца оснований для приобретения права собственности на спорный гараж сделан без учёта приведённых выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации основным принципом земельного законодательства Российской Федерации является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Согласно пункту 1 статьи 36 данного кодекса (в редакции, действовавшей на момент обращения истца в суд и на момент разрешения спора судом) граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с этим кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим кодексом, федеральными законами.

В соответствии с пунктом 9<sup>1</sup> статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность (абзац первый).

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 для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, 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 (абзац второй).

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 приведённом пункте и

находящихся в государственной или муниципальной собственности, 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 (абзац третий).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции при разрешении настоящего спора не были учтены положения абзаца третьего пункта 9<sup>1</sup> приведённого выше закона.

Допущенные судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и могут быть устранены только посредством отмены апелляционного определения.

При таких обстоятельствах апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 3 июня 2014 г. подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 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 Дагестан от 3 июня 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи