



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 21-В02пр-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

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

председательствующего

Лаврентьевой М.Н.

судей

Пирожкова В.Н.

Маслова А.М.

рассмотрела в судебном заседании от 17 июня 2002 г. протест заместителя Генерального прокурора Российской Федерации на решение Нальчикского городского суда от 14 мая 2001 г., постановление президиума Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 17 декабря 2001 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пирожкова В.Н., заключение прокурора Генеральной прокуратуры РФ Гермашевой М.М., поддержавшей протест, Судебная коллегия

у с т а н о в и л а :

Мизиева М.Д. обратилась в суд с иском к Администрации г.Нальчика и Пазову Э.В. об отмене постановления Главы Администрации г.Нальчика № 1180 от 29.10.98 г. о передаче в пожизненное наследуемое владение Пазову Э.В. приусадебного земельного участка общей площадью 621 кв.м. в г.Нальчике по ул.Чернышевского ,63, признании недействительным свидетельства о праве собственности на землю от 11.11.98 г., выданного Пазову

Э.В., обязанности последнего перенести ворота на первоначальное место и не чинить препятствий в пользовании сараем и двором общего пользования.

В обоснование заявленных требований сослалась на то, что Пазову Э.В. земельный участок передан в пожизненное наследуемое владение без учета сложившегося порядка землепользования, без ее согласия как собственника дома и смежного землепользователя. Ответчик препятствует ей в пользовании сараем и общим двором.

Пазов Э.В. обратился в суд со встречным иском к Мизиевой М.Д. об устранении препятствий в пользовании земельным участком. В обоснование заявленных требований указал, что построенное ответчицей крыльцо с навесом перекрывает проезд к его части дома спецавтомашинам для обслуживания канализационной системы и туалета, расположенных на его земельном участке. Просил суд возложить на Мизиёву М.Д. обязанность уменьшить ширину крыльца до 0,8 м.

Решением Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 14.05.2001 г. в удовлетворении исковых требований Мизиёвой М.Д. и Пазову Э.В. отказано.

Постановлением Президиума Верховного Суда КБР от 17 декабря 2001 г. протест прокурора КБР оставлен без удовлетворения, вынесенное решение без изменения.

В протесте ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений.

Судебная коллегия доводы протеста находит подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов гражданского дела следует, что Мизиёва М.Д. и Пазов Э.В. являются собственниками домовладения по ул. Чернышевского, д.63 в г.Нальчике.

11.11.98 г. Пазову Э.В. на основании постановления главы Администрации г.Нальчика № 118 от 29.10.98 г. выдано свидетельство о праве собственности на прилегающий к его части домовладения приусадебный земельный участок, площадью 621 кв.м.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Мизиёвой М.Д. суд исходил из того, что межевание земельного участка, предоставленного Пазову Э.В., произведено согласно сложившемуся порядку землепользования и в соответствии с Положением «О порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений», утвержденным постановлением Правительства РФ № 105 от 2.02. 96 г. (далее Положение). Порядок предоставления ответчику земельного участка, установленный ст.20 Земельного Кодекса КБР не нарушен.

Поскольку доказательств, подтверждающих право собственности истицы на сарай не представлено, искивые требования в данной части отклонены за необоснованностью.

Постановлением Президиума Верховного суда КБР права Мизиевой М.Д., являющейся смежным землепользователем, поставлены в зависимость от позиции собственника земли – Администрации г.Нальчика.

Доводы истицы о том, что часть земельного участка, перешедшего к Пазову Э.В., являлась общим двором признаны несостоятельными со ссылкой на решение Нальчикского городского суда КБР от 16 августа 2001 г., вступившее в законную силу.

Однако с данными выводами согласиться нельзя, поскольку они сделаны в результате неправильного толкования норм материального права и существенным нарушением норм процессуального права в части отказа в иске Мизиевой М.Д.

Статьей 20 Земельного Кодекса КБР установлен перечень органов, имеющих право изъятия и предоставления земельных участков во владение, пользование, а также передачи их в аренду.

Общий порядок предоставления земельных участков гражданам в пожизненное наследуемое владение регулируется ст.27 ЗК КБР, согласно которой предусмотрен двухнедельный срок для подготовки необходимых материалов местным комитетом по земельной реформе.

Действия местного комитета по земельной реформе по подготовке указанных материалов предусмотрены Инструкцией Роскомзема от 9 марта 1992 г. «О порядке выдачи (замены) государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей», утвержденной Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве РФ (далее Инструкция).

Согласно п.2.4 ч.2 Инструкции при установлении границ земельных участков в натуре требуется присутствие граждан или представителей собственников земли, землевладельцев или землепользователей, за которыми закрепляются земельные участки, а также смежных землепользователей.

Таким образом, при установлении границ земельных участков присутствие смежного землепользователя обязательно.

Как видно из объяснений Мизиевой, вопрос о выделении земельного участка Пазову был решен в ее отсутствие и без ее согласия.

Нельзя признать правильными выводы президиума Верховного Суда КБР в той части, что предусмотренный Инструкцией порядок не нарушен, поскольку Мизиева пользуется земельным участком, принадлежащем Администрации г.Нальчика и закрепленном за ЖЭКом.

Суд надзорной инстанции не учел, что согласно ст.37 Земельного кодекса РСФСР, при переходе права собственности на строение переходит и право пользования земельным участком. В связи с этим, при установлении границ земельного участка Пазову в отсутствие и без согласия Мизиевой, были нарушены ее права смежного землепользователя.

В соответствии с п.4 указанного выше Положения межевание приусадебных земельных участков должно производиться в соответствии с установленным порядком пользования и при этом должно быть обеспечено соблюдение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка, в том числе объектами общего пользования.

Однако и это положение при вынесении решения об отказе в иске Мизиевой не учтено.

Ее доводы о том, что между нею и прежними пользователями сложился определенный порядок пользования земельными участками и то, что часть земельного участка, переданного Пазову, до сентября 1998 г. являлась общим двором и находилась в совместном пользовании, судом не проверены.

Между тем, как видно из приобщенного к делу плана земельного участка, передаваемого Пазову, его площадь составляет 575 кв.м. Согласно свидетельства о праве собственности Пазову передан земельный участок размером 621 кв.м., что на 46 кв.м. больше, чем указано в схематическом плане.

Судом также установлено, что на земельном участке Пазова находится сарай, которым до 1998 года пользовалась Мизиева. Согласно договора купли-продажи от 22 сентября 1998 г. (л.д.30) Пазовым приобретена в собственность квартира без хозяйственных пристроек.

По существу требования об устранении препятствий в пользовании общим двором и сараем судом не рассмотрены.

Между тем, из объяснений Мизиевой усматривается, что сараем она добросовестно, открыто и непрерывно владела как своим собственным имуществом более 15 лет и поэтому приобрела на него право собственности.

При таких обстоятельствах, судебные постановления по делу не могут быть признаны законными и подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь ст.329 ГПК РСФСР, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Нальчикского городского суда от 14 мая 2001 г., постановление президиума Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 17 декабря 2001 г. отменить и дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий
Судьи
нг

Копия суда:
Ответственный секретарь
Верховного Суда РФ

Субашин