



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-КГ14-19

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 апреля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.

судей Вавилычевой Т.Ю. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по делу по иску Жарковой М. [REDACTED] В. [REDACTED] к комитету по управлению имуществом г. Саратова, администрации муниципального образования «Город Саратов» о признании права собственности в порядке наследования,

по кассационной жалобе представителя Жарковой М.В. - адвоката Ключевой О.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 27 мая 2014 года

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Вавилычевой Т.Ю., выслушав объяснения представителя Жарковой М.В. – адвоката Ключевой О.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Жаркова М.В. обратилась в суд с иском к комитету по управлению имуществом г. Саратова, администрации муниципального образования «Город Саратов» о признании права собственности в порядке наследования на гараж площадью 18,3 кв.м, расположенный по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED] во дворе жилого дома № [REDACTED]

Требования мотивированы тем, что она (Жаркова М.В.) является наследником по завещанию к имуществу Лужновой З.Н., умершей 26 февраля 2003 года. Наследодателем Лужновой З.Н. ей (Жарковой М.В.) было

завещано все имущество, в том числе $\frac{1}{2}$ доля в праве собственности на квартиру по адресу: г. [REDACTED], кв. 63. В установленном законом порядке она (Жаркова М.В.) приняла наследство. Однако помимо специально оговоренного в тексте завещания имущества, после смерти Лужновой З.Н. остался спорный гараж, о наличии которого ей (Жарковой М.В.) на момент смерти Лужновой З.Н. не было известно. Право собственности на гараж за Лужновой З.Н. зарегистрировано не было, однако гараж был построен на предоставленном для этих целей земельном участке за счет собственных средств Лужновой З.Н.

Заочным решением Фрунзенского районного суда г. Саратова от 14 февраля 2014 года иск Жарковой М.В. удовлетворен.

За Жарковой М.В. признано право собственности на индивидуальный гараж, литер Г, площадью 18, 3 кв.м, расположенный по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED], во дворе жилого дома № [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 27 мая 2014 года указанное выше решение отменено, по делу принято новое решение об отказе Жарковой М.В. в удовлетворении иска.

В кассационной жалобе представителем Жарковой М.В. – Ключевой О.В. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 27 мая 2014 года и оставлении в силе заочного решения Фрунзенского районного суда г. Саратова от 17 февраля 2014 года.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 марта 2015 года кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 27 мая 2014 года и оставлении в силе заочного решения Фрунзенского районного суда г. Саратова от 17 февраля 2014 года.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено, что Жаркова М.В. является наследником по завещанию к имуществу Лужновой З.Н., умершей 26 февраля 2003 г. (л.д. 6, 7, 37).

Согласно завещанию от 15 февраля 2002 г. Лужнова З.Н. распорядилась всем своим имуществом, в том числе 1/2 долей в праве собственности на квартиру, находящуюся по адресу: г. [REDACTED], в пользу Жарковой М.В. (л.д. 7).

Наследство принято Жарковой М.В. в установленном законом порядке (л.д. 37).

Постановлением администрации г. Саратова от 11 июня 1999 года № 500-98 «О предоставлении гражданам земельных участков в аренду сроком на пятнадцать лет для строительства боксовых гаражей во Фрунзенском районе» Лужновой З.Н. был предоставлен в аренду сроком на пятнадцать лет для строительства боксового гаража земельный участок площадью 22 кв.м во Фрунзенском районе г. [REDACTED] во дворе жилого дома № [REDACTED] (л.д.9-10).

13 августа 1999 года между администрацией г. Саратова и Лужновой З.Н. заключен договор № 1726 аренды земельного участка площадью 22 кв.м, по адресу: г. [REDACTED], во дворе жилого дома № [REDACTED], сроком на 15 лет, под индивидуальный гараж.

На основании договора аренды от 13 августа 1999 года предоставленный Лужковой З.Н. земельный участок был поставлен на кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер, участок передан в пользование арендатору (л.д.11 -13).

Также установлено, что на данном земельном участке Лужновой З.Н. возведен спорный гараж площадью 18,3 кв.м. Завершенный строительством объект учтен в МУП «Городское бюро технической инвентаризации» за Лужковой З.Н., что подтверждается соответствующей выпиской МУП «Городское бюро технической инвентаризации» и техническим паспортом объекта (л.д. 16-19).

Удовлетворяя требования Жарковой М.В., районный суд пришел к выводу о том, что данный гараж входит в наследственную массу, поскольку возведен наследодателем на отведенном ей в установленном законом порядке земельном участке.

Отменяя решение суда первой инстанции, и отказывая Жарковой М.В. в иске, суд апелляционной инстанции исходил из того, что поскольку право собственности на гараж не было зарегистрировано наследодателем, данный гараж, по смыслу статей 219, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, является самовольной постройкой, не входит в наследственную

массу, а так как Лужновой З.Н. при жизни не предпринималось мер по легализации самовольной постройки, в том числе по получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, то право собственности на такую постройку признано быть не может.

При этом суд апелляционной инстанции, со ссылкой на пункт 27 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указал, что требование наследников, принявших наследство, о признании права на самовольную постройку может быть удовлетворено только в том случае, если к наследникам в порядке наследования перешло право собственности или право пожизненного наследуемого владения земельным участником, на котором осуществлена постройка при соблюдении условий, установленных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако доказательств, подтверждающих, что спорный гараж соответствует проектной документации, строительным, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и иным правилам, а также не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, Жарковой М.В. не представлено.

С выводами суда апелляционной инстанции нельзя согласиться по следующим основаниям.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (пункт 1).

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи (пункт 2).

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым

признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3).

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 27 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», поскольку самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях, она не может быть включена в наследственную массу. Вместе с тем это обстоятельство не лишает наследников, принявших наследство, права требовать признания за ними права собственности на самовольную постройку. Однако такое требование может быть удовлетворено только в том случае, если к наследникам в порядке наследования перешло право собственности или право пожизненного наследуемого владения земельным участком, на котором осуществлена постройка, при соблюдении условий, установленных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, одним из критериев самовольности постройки в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации является возведение недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

В соответствии со взаимосвязанными положениями подпункта 2 пункта 1 статьи 40 и пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу пункта 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Из системного толкования вышеприведенных правовых норм следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему

по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Между тем, как установлено из материалов дела, строительство спорного гаража осуществлено Лужновой З.Н. на земельном участке, предоставленном ей специально для этих целей на основании договора аренды, который не оспорен и недействительным не признан.

Ссылка суда апелляционной инстанции при квалификации спорного гаража как самовольной постройки на отсутствие у Лужновой З.Н. разрешения на строительство гаража основана на ошибочном толковании норм материального права, поскольку в силу пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, получение указанного разрешения Лужновой З.Н. не требовалось.

Опровергается установленными судом первой инстанции обстоятельствами и доказательствами, имеющимися в материалах дела, и вывод суда апелляционной инстанции об отсутствии доказательств, подтверждающих, что спорный гараж соответствует проектной документации, строительным, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и иным правилам, а также не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Так, доказательствами по делу подтверждено, что во исполнение постановления администрации г. Саратова № 500 – 98 от 11 июня 1999 года «О предоставлении гражданам земельных участков в аренду сроком на пятнадцать лет для строительства боксовых гаражей во Фрунзенском районе» и договора аренды, заключенного с Лужновой З.Н., был составлен и утвержден рабочий проект строительства боксовых гаражей по ул. [REDACTED], д. [REDACTED] во [REDACTED] районе г. [REDACTED], согласованный Управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Саратова 3 сентября 2001 года.

16 июля 2001 года Управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Саратова выдан архитектурно-строительный паспорт объекта и участка на индивидуальные гаражи по ул. [REDACTED] во [REDACTED] районе г. [REDACTED], заказчиком которого выступила, в том числе, Лужнова З.Н.

Проект прошел государственную экологическую экспертизу, о чем выдано положительное заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы № 768/9 от 13 июня 2002 года (л.д. 13 – 21).

Доказательств обратного ответчиком не представлено.

С учетом изложенного является неправомерным вывод суда апелляционной инстанции об отнесении к самовольной постройке гаража, возведенного Лужновой З.Н., а также об отсутствии у нее вещного права в отношении спорного имущества.

В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности (абзац 1 статьи 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с разъяснениями, изложенным в пункте 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 года № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» при отсутствии надлежаще оформленных документов, подтверждающих право собственности наследодателя на имущество, возможно предъявление иска о включении имущества в состав наследства, а если в срок, предусмотренный статьей 1154 Гражданского кодекса Российской Федерации, решение не было вынесено - также требования о признании права собственности в порядке наследования за наследниками умершего.

Согласно пункту 2 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Как следует из содержания договора аренды земельного участка № 1726 от 13 августа 1999 года, его заключение не обусловлено личными качествами арендатора Лужновой З.Н.

Ограничений в части перехода прав по данному договору к наследникам арендатора в случае смерти последнего, договор также не содержит.

Таким образом, после смерти арендатора Лужновой З.Н., ее права и обязанности по договору аренды земельного участка, на котором был возведен спорный гараж, в силу статей 617, 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации, перешли к ее наследнику – Жарковой М.В.

При таких обстоятельствах, к Жарковой М.В. после смерти Лужновой З.Н. в порядке универсального правопреемства перешли, в числе прав на наследство, и имущественные права по договору аренды, и право на спорный гараж.

При таких обстоятельствах оснований для отмены решения суда первой инстанции у суда апелляционной инстанции не имелось.

Судебная коллегия находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, гарантированных статьей 35 Конституции Российской Федерации, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 27 мая 2014 года подлежит отмене, а заочное решение Фрунзенского районного суда г. Саратова от 17 февраля 2014 года – оставлению в силе.

Руководствуясь 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 Саратовского областного суда от 27 мая 2014 года отменить, оставить в силе заочное решение Фрунзенского районного суда г. Саратова от 17 февраля 2014 года.

Председательствующий

Судьи