



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ12-40

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 октября 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Цыркунова С.В. к администрации муниципального образования г. Краснодар о восстановлении нарушенного права по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования г. Краснодар Склярской Я.В. на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 27 июля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 августа 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя муниципального образования г. Краснодар Склярской Я.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Цыркунов С.В. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о восстановлении нарушенного права, ссылаясь на то, что на основании постановления главы администрации

Прикубанского района г. Краснодара от 4 ноября 1993 г. № 732/34 «О предоставлении земельных участков межрегиональной фирме «БАГ» под индивидуальное жилищное строительство» (далее - постановление главы администрации) указанной фирме выделено четыре земельных участка в пос. [REDACTED] предназначенных для строительства жилых домов. 14 февраля 2001 г. на основании договора об уступке права истцу уступлены права, предусмотренные постановлением главы администрации, на получение земельных участков площадью 800 кв. метров каждый, расположенных в пос. [REDACTED] в г. [REDACTED] по ул. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]. Однако данные участки ответчиком фактически изъяты и перераспределены третьим лицам, что нарушило его права.

Уточнив иски требования, истец просил суд восстановить его права путём предоставления ему в собственность равнозначных земельных участков, свободных от прав и притязаний третьих лиц, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, из земель населённых пунктов, а именно земельных участков, расположенных по адресам: г. [REDACTED], ул. [REDACTED], [REDACTED], площадью 765 кв. метров; г. [REDACTED], ул. [REDACTED], площадью 943 кв. метра; г. [REDACTED], ул. [REDACTED], площадью 819 кв. метров; г. [REDACTED], ул. [REDACTED] [REDACTED], площадью 664 кв. метра.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 27 июля 2011 г. иск удовлетворён, постановлено признать за истцом право собственности на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, из земель населённых пунктов, расположенных по адресам: г. [REDACTED], площадью 943 кв. метра, г. [REDACTED], площадью 819 кв. метров; г. [REDACTED], площадью 664 кв. метра, и обязать ответчика выделить в собственность истцу свободный земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, из земель населённых пунктов, расположенных в г. Краснодаре, общей площадью 800 кв. метров. Указано, что данное решение является основанием для постановки земельных участков на государственный кадастровый учёт в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Краснодарскому краю, а также основанием для регистрации права собственности в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 августа 2011 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 22 декабря 2011 г. удовлетворено заявление Цыркунова С.В. и изменён порядок и способ исполнения решения суда от 27 июля 2011 г. (частично), постановлено признать за истцом право собственности на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, из земель населённых пунктов и расположенные по адресам: г. [REDACTED]



третьих лиц и предназначены для индивидуального жилищного строительства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с выводами судебных инстанций согласиться не может по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, постановлением главы администрации фирмы «БАГ» предоставлен земельный участок № 9, 11, 13, 15 площадью 800 кв. метров по ул. [REDACTED] на правах бессрочного пользования (л.д.5).

В силу статьи 31 (части 1, 2) Земельного кодекса РСФСР, действовавшей на момент вынесения данного постановления, право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования земельным участком удостоверялось государственным актом, который выдавался и регистрировался соответствующим Советом народных депутатов. Форма государственного акта утверждалась Советом Министров РСФСР.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей» утверждены формы государственного акта, удостоверяющего право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей граждан (форма № 1), предприятий, учреждений, организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств (форма № 2).

В силу пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно статье 131 (пункт 1) указанного Кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных данным Кодексом и иными законами.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (абзац второй пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

В силу пункта 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим

лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП). Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП, в частности, государственные акты на право пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по форме, утверждённой постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей».

Согласно приложениям № 1 и № 2 к постановлению Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 в государственном акте на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей указывалось на предоставление названному в нём собственнику, владельцу или пользователю земельного участка соответствующего размера в границах, указанных на чертеже. Последний прилагался к государственному акту.

Таким образом, из смысла указанных правовых норм в их взаимосвязи следует, что именно государственный акт на право бессрочного (постоянного) пользования землей, имевший равную юридическую силу с записями в ЕГРП, являлся единственным доказательством существования такого права на земельный участок, размер и границы которого должны были быть указаны в чертеже, прилагаемом к государственному акту на право бессрочного (постоянного) пользования.

В кассационной жалобе заявителем указывается, что истцом в подтверждение права фирмы «БАГ» на данные земельные участки не был представлен государственный акт на право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком с соответствующими идентификационными признаками (адрес, площадь, план земельного участка, из которого возможно было бы определить границы предоставленного земельного участка). Земельно-правовая документация на указанные земельные участки в установленном порядке не оформлялась.

Отсутствуют такие документы и в материалах дела.

В связи с этим у суда не имелось правовых оснований для вывода, что постановление главы администрации о предоставлении земельных участков межрегиональной фирме «БАГ» имеет равную юридическую силу с записями в ЕГРП.

Согласно статье 3 (пункт 2) Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные

организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 г. в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Однако, как указывает истец, право собственности (либо аренды) на земельные участки фирмой «БАГ» также оформлено не было, платежи за землю в форме земельного налога не производились.

Таким образом, истцом не были представлены доказательства, подтверждающие наличие у фирмы «БАГ» как права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, так и права собственности на них.

При таких обстоятельствах вывод суда о перешедшем к истцу праве собственности на земельные участки на основании договора уступки права от 14 февраля 2001 г. является ошибочным.

Кроме того, суд не учёл следующее.

Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона (пункт 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Уступкой права требования является соглашение о замене прежнего кредитора, который выбывает из обязательства, на другого субъекта, к которому переходят все права прежнего кредитора. При этом для уступки права требования кредитор должен обладать этим требованием, а уступаемое право требования должно быть действительным, то есть возникшим из действительного и существующего обязательства.

Как следует из договора об уступке права, заключённого между ТОО «БАГ» и Цыркуновым С.В. 14 февраля 2001 г., цедент (ТОО «БАГ») уступает, а цессионарий (Цыркунов С.В.) принимает право на получение земельных участков площадью 800 кв. метров каждый, расположенных в [REDACTED] в г. [REDACTED], [REDACTED] (пункт 1).

Согласно пункту 2 договора основания возникновения указанного в пункте 1 договора права, а также состояние взаимоотношений цедента и цессионария на момент подписания договора подтверждаются постановлением главы администрации Прикубанского района г. Краснодара от 4 ноября 1993 г. № 732/34 «О предоставлении земельных участков межрегиональной фирме «БАГ» под индивидуальное строительство» (л.д.16).

Между тем названное постановление главы администрации о предоставлении земельных участков не является тем гражданско-правовым обязательством, право по которому может быть передано другому лицу в порядке статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Это судами учтено не было, в связи с чем вынесенные судебные постановления не могут быть признаны отвечающими положениям статей 195, 196, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Что касается ссылки в решении суда в обоснование удовлетворения иска на внесение в 1993 г. сведений об указанных земельных участках в

государственный кадастр недвижимости, то, как следует из материалов дела, сведения о правах фирмы «БАГ» на данные земельные участки в кадастровых паспортах отсутствуют.

Кроме того, из постановления главы администрации Прикубанского района г. Краснодара от 4 ноября 1993 г. № 732/34 следует, что фирме «БАГ» предоставлен земельный участок № [REDACTED] площадью 800 кв. метров по ул. [REDACTED]. Тем не менее суд в решении указал, что Цыркунов С.В. имеет право на предоставление четырех земельных участков по 800 кв. метров каждый, не мотивировав свой вывод в указанной части.

Также суд не принял во внимание, что возложение судом на орган местного самоуправления обязанности предоставить истцу в собственность на территории муниципального образования г. Краснодар равнозначные земельные участки без проведения процедуры торгов противоречит статьям 30, 30.1, 38 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется исключительно путём проведения торгов.

Ссылка представителя Цыркунова С.В. - Вольфман Е.И. в возражении на кассационную жалобу на принцип правовой определённости как основание для оставления в силе вынесенных судебных постановлений является неубедительной, поскольку при разбирательстве дела в результате допущенных судами и предопределивших исход дела ошибок были существенно нарушены права и законные интересы органа местного самоуправления - администрации муниципального образования г. Краснодар, которые могут быть восстановлены лишь путём отмены незаконных судебных актов.

В связи с изложенным Судебная коллегия находит, что судебные постановления подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, рассмотрев дело в строгом соответствии с нормами процессуального и материального права.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 27 июля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 августа 2011 г. отменить. Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи