



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 14-КГ12-13

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 марта 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Пчелинцевой Л.М. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Черновой Л. [] Д. [] к администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области, Козлову Е. [] Н. [] о признании частично недействительными сделок, применении последствий их недействительности, признании преимущественного права на приобретение в собственность земельного участка, по встречному иску Козлова Е. [] Н. [] к Черновой Л. [] Д. [] об устранении препятствий в пользовании земельным участком, сносе объектов незавершенного строительства, по иску Козлова Е. [] Н. [] к администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области о признании незаконным разрешения на строительство и по его заявлению о признании незаконным постановления

по кассационной жалобе Козлова Е. [] Н. [] на решение Новоусманского районного суда Воронежской области от 9 ноября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 28 февраля 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителя Козлова Е.Н. – Горяйнова А.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Черновой Л.Д., ее представителей Шлабовича С.В. и Симонова В.И., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Чернова Л.Д. обратилась в суд с иском к администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области, Козлову Е.Н. о признании частично недействительными сделок, применении последствий их недействительности, признании преимущественного права на приобретение в собственность земельного участка, сославшись на то, что на основании предоставленного ей в собственность постановлением администрации Отрадненского сельского Совета Новоусманского района Воронежской области от 23 декабря 2003 г. земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] [REDACTED] и разрешения на строительство жилого дома и хозяйственных построек истица к началу 2006 года возвела на данном земельном участке незавершенным строительством жилой дом. Затем указанное постановление администрации по протесту прокурора было отменено, фактически принято решение об изъятии ранее переданных в собственность граждан земель общей площадью 20,4 га. 3 сентября 2008 г. между администрацией Новоусманского муниципального района Воронежской области и КФХ Беляева В.А. заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 615,76 га, на котором уже располагался принадлежащий истнице жилой дом. Позднее данный земельный участок разделен на несколько земельных участков, в том числе был выделен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], который в дальнейшем включен в границы населенного пункта п. [REDACTED]. Именно в границах данного участка оказался незавершенным строительством жилой дом истицы. Полагает, что как собственник жилого дома имеет преимущественное право на приобретение в собственность соответствующего земельного участка, в связи с чем договор купли-продажи от 3 сентября 2008 г. является ничтожной сделкой. С учетом уточнений к иску просила признать недействительными договоры купли-продажи земельного участка между администрацией Новоусманского муниципального района Воронежской области и КФХ Беляева В.А. от 3 сентября 2008 г. и между КФХ Беляева В.А. и Козловым Е.Н. от 26 ноября 2009 г., применить последствия недействительности сделок, признать за ней преимущественное право на предоставление в собственность земельного участка площадью 1497 кв.м, занятого ее жилым домом.

Ответчик Козлов Е.Н. обратился в суд со встречными исковыми требованиями к Черновой Л.Д. об устранении препятствий в пользовании земельным участком площадью 286 447 кв.м., кадастровый номер [REDACTED], принадлежащим ему, и возложении обязанности осуществить снос возведенного Черновой Л.Д. объекта незавершенного строительства, указав, что Чернова Л.Д. должна была осуществить государственную регистрацию права собственности на предоставленный ей земельный участок. Однако право собственности на земельный участок не зарегистрировала. Таким образом, она не являлась и не является собственницей земельного участка, что является необходимым условием для проведения строительно-монтажных работ. Таким образом, строительство Черновой Л.Д. велось самовольно в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кадастровый учет земельного участка Черновой Л.Д. не производился. На дату подписания договора купли-продажи земельного участка площадью 615,76 га от 3 сентября 2009 г. земельный участок истца не состоял на кадастровом учете и право собственности Черновой Л.Д. в установленном законом порядке на данный земельный участок зарегистрировано не было. Кроме того, Козлов Е.Н. обратился с заявлением о признании незаконным постановления администрации Отраденского сельского Совета Новоусманского района Воронежской области от 23 декабря 2003 г. и с иском о признании незаконным разрешения на выполнение строительных работ от 30 декабря 2003 г.

Решением Новоусманского районного суда Воронежской области от 9 ноября 2011 г. первоначальный иск удовлетворен частично: признана недействительной по признаку ничтожности сделка – договор купли-продажи земельного участка площадью 615,76 га, расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, в границах плана землепользования ФГУППЗ «[REDACTED]», заключенный 3 сентября 2008 г. между администрацией Новоусманского муниципального района Воронежской области и КФХ Беляевым В.А., в части купли-продажи земельного участка площадью 1 497 кв.м., расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; признана недействительной по признаку ничтожности сделка — договор купли-продажи земельного участка площадью 434 448 кв.м., расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, юго-восточная часть кадастрового квартала [REDACTED], заключенный 26 ноября 2009 г. между КФХ Беляевым В.А. и Козловым Е.Н., в части купли-продажи земельного участка площадью 1 497 кв.м., расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED].

Земельный участок площадью 1 497 кв.м. передан в ведение администрации, с администрации в пользу Козлова Е.Н. взыскано [REDACTED]. В остальной части иска отказано.

В удовлетворении встречных исковых требований Козлова Е.Н., а также иска к администрации и заявления отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 28 февраля 2012 г. решение суда первой инстанции в части взыскания с администрации в пользу Козлова Е.Н. [REDACTED] руб. отменено, дело в указанной части направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

При новом рассмотрении дела в указанной части определением Новоусманского районного суда Воронежской области от 23 апреля 2012 г. иск Черновой Л.Д. о применении последствий недействительности сделки оставлен без рассмотрения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 11 сентября 2012 г. отказано в передаче кассационной жалобы Козлова Е.Н. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене решения суда первой инстанции и определения суда второй инстанции, как вынесенных с нарушениями требований закона.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 1 февраля 2013 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 11 сентября 2012 г. и кассационная жалоба Козлова Е.Н. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения и отзыв на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для ее удовлетворения и отмены обжалуемых судебных постановлений.

Согласно статье 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.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно статье 305 Гражданского кодекса Российской Федерации права, предусмотренные статьями 301 - 304 данного Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного

ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Судом установлено, что постановлением администрации Отрадненского сельского Совета Новоусманского района Воронежской области от 23 декабря 2003 г. № 331 Черновой Л.Д. предоставлен в собственность для индивидуального жилищного строительства земельный участок площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]

(т. 1, л.д. 9).

30 декабря 2003 г. Черновой Л.Д. выдано разрешение на строительство жилого дома и хозяйственных построек по вышеуказанному адресу и составлен план земельного участка с размещением проектируемых зданий и сооружений (т.1, л.д. 12).

На основании вышеуказанных документов Чернова Л.Д. приступила к строительству жилого дома, который в 2006 году возведен на 60%, что подтверждается инвентаризационными документами (т. 2 л.д. 56-62, 195).

Согласно сообщению главы Отрадненского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области от 18 августа 2011 г. № 686 домовладение Черновой Л.Д. расположено на выделенном ей земельном участке согласно постановлению администрации Отрадненского сельского Совета Новоусманского района Воронежской области от 23 декабря 2003 г. № 331 (т. 2, л.д. 147)

Постановлением главы администрации Отрадненского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области от 30 июня 2006 г. № 232 по протесту прокурора Новоусманского района отменено постановление администрации Отрадненского сельского совета от 23 декабря 2003 г. №331 о предоставлении Черновой Л.Д. земельного участка на том основании, что Отрадненской сельской администрацией между гражданами распределен земельный участок для индивидуального жилищного строительства, который отнесен к категории земель сельскохозяйственного назначения.

В том числе постановлением администрации Новоусманского муниципального района от 2 октября 2006 г. № 602 отменено разрешение на строительство индивидуального жилого дома, выданное на имя Черновой Л.Д. в связи с отменой постановления администрации Новоусманского района № 409 от 24 июля 2000 г. «О передаче в ведение Отрадненской сельской администрации земельного участка площадью 20,4 га из земель ФГУППЗ «[REDACTED]», а также в связи с отменой постановления администрации Отрадненского сельского Совета № 331 от 23 декабря 2003 г.

Статьей 222 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что 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.

Исходя из положений данной правовой нормы, строение, сооружение или иное недвижимое имущество могут быть признаны самовольной постройкой, если созданы: 1) на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами; 2) без получения на это необходимых разрешений; 3) с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При этом по смыслу данной статьи содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина лица в осуществлении самовольной постройки, доказательством которой служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что незавершенный строительством объект, расположенный по адресу:

_____, не является самовольной постройкой, поскольку установил, что земельный участок, на котором был возведен жилой дом, был предоставлен Черновой Л.Д. постановлением администрации Отрадненского сельского Совета Новоусманского района Воронежской области от 23 декабря 2003 г. № 331 с целевым назначением – для индивидуального жилищного строительства, а строительство дома происходило при наличии полученного в установленном законом порядке разрешения на строительство.

Доказательств существенного нарушения Черновой Л.Д. градостроительных и строительных норм и правил при возведении указанного строения, а также того, что строение создает угрозу жизни и здоровью граждан материалы дела не содержат.

Судом первой инстанции не установлено обстоятельств, свидетельствующих о совершении Черновой Л.Д. виновных действий при возведении указанного незавершенного строительством объекта, влекущих в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации признание постройки самовольной.

При этом судом первой инстанции учтено, что, как установлено в ходе рассмотрения дела, строительство указанного жилого дома велось до отмены постановления администрации Отрадненского сельского совета от 23 декабря 2003 г. № 331 постановлением главы администрации Отрадненского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области от 30 июня 2006 г. № 232, а также отсутствие доказательств, подтверждающих ведение истреццей строительства жилого дома в период после издания постановления от 30 июня 2006 г. № 232.

Кроме того судом установлено, что 24 марта 2006 г. между администрацией Новоусманского района и ООО <_____>

заключен договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 677,68 га (т.1, л.д. 60-64). При этом 24 июня 2003 г. между администрацией Новоусманского района и ФГУППЗ [REDACTED]» заключался договор аренды земельного участка площадью 7 236 га, расположенного по адресу: [REDACTED], в границах землепользования ФГУППЗ [REDACTED]», права по которому впоследствии ФГУППЗ [REDACTED]» уступило ООО [REDACTED]».

14 апреля 2006 г. между ООО «[REDACTED]» и КФХ Беляева В.А. заключен договор перенайма земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 677,68 га (т. 1, л.д. 69).

Дополнительным соглашением между администрацией Новоусманского района и КФХ Беляева В.А. от 5 августа 2008 г. внесены изменения в договор аренды земельного участка от 24 марта 2006 г. с учетом договора перенайма от 14 апреля 2006 г., при этом ООО [REDACTED]» заменили на КФХ Беляева В.А., площадь земельного участка указана - 615,76 га (т.1, л.д.80).

3 сентября 2008 г. между администрацией Новоусманского муниципального района Воронежской области и КФХ Беляева В.А. заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 615,76 га, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: [REDACTED], в границах плана землепользования ФГУППЗ «[REDACTED]», кадастровый номер [REDACTED].

На основании приказа главы КФХ Беляева В.А. от 11 января 2009 г. № 1 вышеуказанный земельный участок общей площадью 6 157 600 кв.м разделен на два земельных участка: площадью 5 657 600 кв.м., расположенный по адресу: [REDACTED], центральная часть кадастрового квартала [REDACTED] и площадью 500 000 кв.м., расположенный по адресу: [REDACTED], юго-восточная часть кадастрового квартала [REDACTED] (т. 1 л.д. 41).

Приказом Департамента архитектуры и строительной политики Воронежской области от 23 июня 2009 г. № 118 земельный участок площадью 500 000 кв.м. с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] район, юго-восточная часть кадастрового квартала [REDACTED] включен в границы населенного пункта п. [REDACTED] [REDACTED] района. Этим же приказом изменен вид разрешенного использования земельных участков «для сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования «для проектирования и строительства жилищного комплекса индивидуальной жилой застройки».

Приказом главы КФХ Беляева В.А. от 28 сентября 2009 г. земельный участок площадью 500 000 кв.м., расположенный по адресу: [REDACTED], юго-восточная часть кадастрового квартала [REDACTED] разделен на земельный участок площадью 65 552 кв.м. и земельный участок площадью 434 448 кв.м (т. 1, л.д. 125).

26 ноября 2009 г. между КФХ Беляева В.А. и Козловым Е.Н. заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 434 448 кв.м. с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, юго-восточная часть кадастрового квартала [REDACTED] (т.1, л.д. 11,113).

24 марта 2011 г. на основании заявления Козлова Е.Н. земельный участок площадью 434 448 кв.м. с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, юго-восточная часть кадастрового квартала [REDACTED] разделен на два земельных участка: на земельный участок площадью 286 447 кв.м, кадастровый номер [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] район, юго-восточная часть кадастрового квартала [REDACTED], разрешенное использование - для проектирования и строительства жилищного комплекса индивидуальной жилой застройки и на земельный участок по этому же адресу, площадью 148 003 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED] (т.2, л.д. 100, 141, 142).

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации 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 настоящим 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.

Таким образом, лицо, имеющее в собственности строение, расположенное на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, имеет исключительное право на приватизацию этого земельного участка.

Наличие на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, принадлежащего на праве собственности лицу строения, является препятствием для отчуждения данного земельного участка в пользу третьих лиц, а сделка по отчуждению такого земельного участка противоречит требованиям закона.

Согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов,

ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Применительно к настоящему делу суд первой инстанции, установив, что на спорном земельном участке находится принадлежащий Черновой Л.Д. незавершенный строительством объект, не являющийся самовольной постройкой, пришел к правомерному выводу о том, что перечисленные выше договоры купли-продажи земельного участка являются недействительными в оспариваемой Черновой Л.Д. части в силу ничтожности, поскольку администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области произвела отчуждение спорного земельного участка в пользу третьих лиц при наличии возникшего в силу закона права Черновой Л.Д. на приобретение этого земельного участка в собственность.

В настоящее время за Черновой Л.Д. зарегистрировано право собственности на указанный незавершенный строительством объект, что подтверждается представленным в судебное заседание свидетельством о государственной регистрации права собственности от 24 августа 2012 г., выданным на основании решения Новоусманского районного суда Воронежской области от 26 июля 2012 г.

По изложенный выше основаниям суд первой инстанции правомерно отказал в удовлетворении встречных исковых требований и заявления Козлова Е.Н.

Довод кассационной жалобы о том, что суд первой инстанции неправильно применил нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку признал сделки купли-продажи земельного участка от 3 сентября 2008 г. и от 26 ноября 2009 г. в оспариваемой части недействительными в силу ничтожности, в то время как, по мнению заявителя, эти сделки являются оспоримыми, основан на неправильном толковании норм права.

По смыслу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации ничтожность сделки означает, что действие, совершенное в виде сделки, не порождает и не может породить желаемые для ее участников правовые последствия в силу несоответствия его закону, а оспоримость сделки означает, что действия, совершенные в виде сделки, признаются судом недействительными при наличии предусмотренных законом оснований только по иску уполномоченных лиц, указанных в законе.

Следовательно, если в законе прямо не указано, что такая сделка является оспоримой, то такая сделка в случае ее заключения с нарушением требований закона является недействительной в силу ничтожности.

В этой связи является несостоятельным довод кассационной жалобы о необходимости применения к требованиям Черновой Л.Д. срока исковой давности, предусмотренного пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, который может быть применен к требованию о признании оспоримой сделки недействительной.

Ссылка заявителя кассационной жалобы на то, что для получения разрешения на строительство жилого дома Чернова Л.Д. должна была осуществить государственную регистрацию права собственности на земельный участок, не является основанием для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений, поскольку, как правильно указал суд первой инстанции, законом для получения разрешения на строительство предусмотрена необходимость предоставления правоустанавливающего документа на земельный участок (статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), и не предусмотрена обязательная регистрация права собственности на земельный участок.

Иные доводы кассационной жалобы не могут служить основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке, так как были предметом рассмотрения судов первой и апелляционной инстанций и направлены на переоценку доказательств по делу.

При таких обстоятельствах отмена обжалуемых судебных постановлений приведет к нарушению принципа правовой определенности.

Правовая определенность предполагает уважение принципа недопустимости повторного рассмотрения однажды решенного дела, который закрепляет, что ни одна из сторон не может требовать пересмотра окончательного и вступившего в законную силу решения только в целях проведения повторного слушания и принятия нового решения. Полномочие вышестоящего суда по пересмотру дела должно осуществляться в целях исправления судебных ошибок, неправильного отправления правосудия, а не пересмотра по существу. Пересмотр не может считаться скрытой формой обжалования, в то время как лишь возможное наличие двух точек зрения по одному вопросу не может являться основанием для пересмотра. Отступления от этого принципа оправданы, только когда являются обязательными в силу обстоятельств существенного и непреодолимого характера.

По настоящему делу подобного характера обстоятельства отсутствуют. В связи с чем, оснований для отмены решения суда первой инстанции и определения суда второй инстанции не имеется.

На основании изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит решение Новоусманского районного суда Воронежской области от 9 ноября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 28 февраля 2012 г. подлежащими оставлению без изменения, кассационную жалобу Козлова Е.Н. – без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Новоусманского районного суда Воронежской области от 9 ноября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 28 февраля 2012 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Козлова Е [] Н [] – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи