



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ13-8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 апреля 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Момотова В.В.,
судей Пчелинцевой Л.М. и Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 16 апреля 2013 г. гражданское дело по иску Кесопуло А. [REDACTED] К. [REDACTED] к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права на предоставление земельного участка в собственность по кассационной жалобе Кесопуло А.К. на постановление президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения представителя Кесопуло А.К. – Лукьяновой М.Г., поддержавшей доводы кассационной жалобы,

изучив материалы дела, переданного с кассационной жалобой Кесопуло А.К. для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Соловьева В.Н. от 28 марта 2013 г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кесопуло А. [REDACTED] К. [REDACTED] обратился в суд с иском к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о

признании права на предоставление в собственность за плату земельного участка площадью 112 кв.м вблизи домов [] и [] по ул. [] в г. []. Уточнив требования, просил признать за ним право на предоставление указанного участка в аренду.

В обоснование иска Кесопуло А.К. ссылался на то, что с 1992 года по договору купли-продажи является собственником квартиры в многоквартирном доме 14 по указанному адресу, по устной сделке приобрел у соседа три металлических гаража на каменном фундаменте, расположенных на спорном земельном участке. На протяжении длительного времени пользуется участком, неоднократно обращался в администрацию муниципального образования город-курорт Геленджик с заявлениями о предоставлении ему в собственность за плату спорного земельного участка, в чем ему было отказано по тем основаниям, что он не является собственником объекта недвижимости, расположенного на этом земельном участке, кроме того, участок расположен на придомовой территории многоквартирного жилого дома и размещение индивидуальных гаражей на данной территории не допускается. Считает отказ необоснованным, поскольку он более 26 лет открыто пользуется спорным земельным участком и в соответствии с Конституцией Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации вправе иметь в собственности земельный участок.

Дело судами рассматривалось неоднократно.

Решением Геленджикского городского суда от 3 августа 2011 г. в иске Кесопуло А.К. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 октября 2011 г. решение суда отменено, вынесено новое решение, которым иск Кесопуло А.К. удовлетворен.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г. определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 октября 2011 г. отменено, решение Геленджикского городского суда от 3 августа 2011 г. оставлено без изменения.

Кесопуло А.К. 8 августа 2012 г. подал в Верховный Суд Российской Федерации кассационную жалобу, в которой поставил вопрос об отмене постановления президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 сентября 2012 г. отказано в передаче кассационной жалобы Кесопуло А.К. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Кесопуло А.К. 13 ноября 2012 г. подана повторная кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос об отмене постановления президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г.

По результатам изучения доводов повторной кассационной жалобы Кесопуло А.К. заместителем Председателя Верховного Суда Российской Федерации

Федерации Соловьевым В.Н. 12 декабря 2012 г. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и его же определением от 28 марта 2013 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 сентября 2012 г. отменено, кассационная жалоба Кесопуло А.К. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, Кесопуло А.М. является собственником квартиры [] в доме [] по ул. [] в г. [] на основании договора купли-продажи от 20 августа 1992 г. В пользовании истца длительное время находятся три металлических гаража, расположенных на земельном участке в районе дома [] по ул. [] в г. [], площадь спорного участка согласно межевому плану, составленному кадастровым инженером по заказу Кесопуло А.К., составляет 112 кв.м. Правоустанавливающие документы на металлические гаражи отсутствуют.

Из письменного ответа директора ГУП Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – краевое БТИ» от 21 апреля 2011 г. на запрос суда следует, что металлические гаражи, расположенные на бетонной площадке, не являются объектами недвижимости.

Право собственности на объект незавершенного строительства – незавершенный строительством гараж не зарегистрировано.

Суд первой инстанции, отказывая Кесопуло А.К. в удовлетворении иска, руководствуясь положениями ст. 36 ЗК РФ и 222 ГК РФ, исходил из того, что строения, расположенные на спорном земельном участке, являются самовольными постройками, поэтому оснований признать право на земельный участок за истцом не имеется, кроме того, этот земельный участок находится на придомовой территории многоквартирного жилого дома, предоставление участка на данной территории в собственность либо аренду гражданам под металлические гаражи не допускается.

Суд второй инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск Кесопуло А.К., сослался на то, что истец длительное время открыто пользуется спорным земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, на нем расположены принадлежащие ему на праве собственности гаражи, он неоднократно обращался в администрацию города с заявлениями о предоставлении ему в аренду или в собственность за плату спорного земельного участка и за получением разрешения на строительство капитального гаража, в чем было отказано, земельный участок правами третьих лиц не обременен, земельным и градостроительным законодательством допускается установка на спорном участке гаражей, Кесопуло А.К. за собственные средства произвел межевание участка, спора в

отношении его границ не имеется, встречного иска о сносе гаражей не заявлено.

Президиум Краснодарского краевого суда, отменяя определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда и оставляя в силе решение Геленджикского городского суда, указал на то, что расположенные на спорном земельном участке металлические гаражи объектами недвижимости не являются, поэтому на них не распространяются положения ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Правоустанавливающих документов на незавершенным строительством капитальные гаражные боксы (фундамент) не имеется. Земельный участок находится на придомовой территории многоэтажного жилого дома [] по ул. [] в г. [], и удовлетворение иска Кесопуло А.К. повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов граждан – собственников квартир многоквартирного жилого дома.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЗК РФ 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. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Судом в ходе рассмотрения дела было установлено, что металлические гаражи, расположенные на спорном земельном участке, объектами недвижимости не являются. Следовательно, положения ст. 36 ЗК РФ как основания для возникновения у Кесопуло А.К. права на предоставление испрашиваемого земельного участка в аренду не могут быть применены.

Именно из такого вывода, основанного на правильном толковании норм материального права, и установленных судом первой инстанции обстоятельств исходил президиум Краснодарского краевого суда, оставивший в силе решение Геленджикского городского суда, отказывая в иске Кесопуло А.К.

Ссылка в кассационной жалобе на то, что сведения об объекте незавершенного строительства – незавершенном строительстве гараже – внесены 15 декабря 2011 г. в Единый государственный реестр объектов

капитального строительства и постановлением главы муниципального образования город-курорт Геленджик от 11 марта 2012 г. утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового квартала 23:40:0403063, расположенного по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED], б/н, в районе дома [REDACTED], несостоятельна, поскольку указанные выше действия были произведены во исполнение ранее состоявшегося судебного акта – определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 октября 2011 г., отмененного постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г.

Необоснованным является также довод кассационной жалобы о том, что право на спорный земельный участок возникло у Кесопуло А.К. и в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 234 ГК РФ лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности (п. 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 22 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

В данном случае основания для применения положений ст. 234 ГК РФ при разрешении требований истца, заявляющего свои права на земельный участок, расположенный на придомовой территории многоквартирного жилого дома, отсутствуют.

С учетом изложенного Судебная коллегия признает обжалуемое судебное постановление законным и не находит предусмотренных ст. 387 ГПК РФ оснований для удовлетворения кассационной жалобы Кесопуло А.К.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК РФ,

определила:

постановление президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г. оставить без изменения, а кассационную жалобу Кесопуло А.К. – без удовлетворения.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]