



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-КГ13-2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 мая 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Рузавина Н.А. | А. |, Рузавиной В. | Г. | к администрации Октябрьского муниципального образования Татищевского района Саратовской области, СПК «Октябрьский» о признании права собственности на долю жилого дома в силу приобретательной давности по кассационной жалобе Рузавина Н.А. | А. |, Рузавиной В. | Г. | на определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 августа 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Рузавин Н.А. и Рузавина В.Г. обратились в суд с иском к администрации Октябрьского муниципального образования Татищевского района Саратовской области, СПК «Октябрьский» о признании права собственности на долю жилого дома, расположенного по адресу: | | область, | район, | } в силу приобретательной давности, сославшись на то, что в феврале 1996 года ТОО « | » предоставило им во владение и пользование указанный жилой дом. С 1996 года истцы зарегистрированы по указанному адресу,

проживают в доме, несут бремя расходов по оплате коммунальных платежей, осуществляют обслуживание и ремонт дома.

Истцами также были заявлены иски о признании отсутствия у Русаковой С.В., Гурбанова Д. и Перина А.В. права проживания в спорном жилом доме и признании незаконной регистрации указанных лиц в жилом доме.

Определением Татищевского районного суда Саратовской области от 4 июня 2012 г. производство по делу в части исковых требований о признании отсутствия у Русаковой С.В., Гурбанова Д. и Перина А.В. права проживания в спорном жилом доме и признании незаконной регистрации указанных лиц в жилом доме прекращено в связи отказом истца от данных исковых требований.

Решением Татищевского районного суда Саратовской области от 4 июня 2012 г. иски Рузавина Н.А., Рузавиной В.Г. о признании права собственности на долю названного жилого дома в силу приобретательной давности удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 августа 2012 г. решение Татищевского районного суда Саратовской области от 4 июня 2012 г. отменено, по делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска Рузавину Н.А. и Рузавиной В.Г. отказано.

В кассационной жалобе Рузавина Н.А., Рузавиной В.Г. ставится вопрос об отмене определения суда апелляционной инстанции, как вынесенного с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 8 апреля 2013 г. кассационная жалоба Рузавина Н.А., Рузавиной В.Г. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а обжалуемое судебное постановление – подлежащим отмене.

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.

Такие нарушения норм права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

В соответствии с частью 2 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дела по существу суд кассационной инстанции проверяет правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права судами в пределах доводов кассационной жалобы, представления.

Вместе с тем в случае выявления допущенных судом существенных нарушений закона, не указанных в доводах жалобы, суд в интересах законности вправе выйти за пределы доводов жалобы и обратить внимание на допущенные судом иные существенные нарушения закона, учесть их при принятии своего решения по результатам рассмотрения кассационной жалобы.

Под интересами законности, как следует из смысла статьи 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, которые дают суду, рассматривающему дело, основания для выхода за пределы кассационной жалобы, следует, в частности, понимать необходимость обеспечения по рассматриваемому делу правильного его рассмотрения.

С учетом изложенного и в интересах законности представляется возможным и необходимым при рассмотрении кассационной жалобы Рузавина Н.А., Рузавиной В.Г. выйти за пределы ее доводов и обратить внимание на допущенные судом второй инстанции существенные нарушения норм материального и процессуального права, не указанные в доводах жалобы.

Разрешая спор и удовлетворяя искивые требования Рузавина Н.А., Рузавиной В.Г., суд первой инстанции, руководствуясь положениями статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из отсутствия сведений о собственнике спорного жилого дома с надворными постройками и установленного в ходе рассмотрения дела факта добросовестного, открытого и непрерывного владения истцами данным имуществом в течение более пятнадцати лет.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Саратовского областного суда исходила из того, что судом первой инстанции неправильно применены положения статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку истцам на момент вселения в жилое помещение было известно о наличии собственника спорного жилого помещения, вселение истцов осуществлялось с разрешения представителя собственника дома, а последующее владение и пользование жилым помещением осуществлялось по договору безвозмездного пользования, что исключает возможность владения имуществом истцами как своим собственным.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда второй инстанции сделаны в

отсутствие всех установленных обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 3 постановления Пленума от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» (с последующими изменениями) разъяснил, что решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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», владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

По смыслу статей 225 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Исходя из приведенных правовых норм и разъяснений, по данной категории дел одним из обстоятельств, имеющих юридическое значение и подлежащим установлению, является принадлежность спорного имущества.

Таким образом, для правильного разрешения спора о признании права собственности на имущество в силу приобретательной давности необходимо установление собственника этого имущества, либо установление бесхозяйности имущества в смысле, определенном статьей 225 Гражданского кодекса.

Судом установлено, что спорный жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]» построен в 1979 году колхозом «Октябрьский».

В соответствии с протоколом общего собрания колхоза «Октябрьский» №1 от 16 января 1992 г. общим собранием принято решение о реорганизации колхоза «Октябрьский» в сельскохозяйственное товарищество с ограниченной ответственностью «Октябрьское» (далее – ТОО «Октябрьское»).

В 1996 году ТОО «Октябрьское» передало семье Рузавиных во владение и пользование спорный жилой дом, сарай с навесом, расположенные на земельном участке площадью 1500 кв.м.

Распоряжением главы администрации Татищевского района № 156 от 17 июня 1998 г. ТОО «Октябрьское» перерегистрировано в сельскохозяйственный производственный кооператив «Октябрьский» (далее – СПК «Октябрьский»).

Указом Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» в целях дальнейшего совершенствования земельных отношений, приватизации земель, упрощения процедуры наделения граждан земельными участками была установлена обязанность колхозов и совхозов в 1992 году провести реорганизацию, привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» и перерегистрироваться в соответствующих органах.

В соответствии с пунктом 5 постановления Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» и пунктом 6 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. № 708 (утратившими силу с 27 января 2003 г.) при реорганизации колхоза или совхоза объекты жилого фонда могли быть переданы в собственность соответствующим местным органам власти; переданы или проданы гражданам занимаемых ими помещений в порядке, установленном Законом РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» и соответствующим решением Советов народных депутатов.

Инструкцией о порядке передачи, продажи и сдачи в аренду имущества колхозов и совхозов муниципальным органам, утвержденной Минсельхозом Российской Федерации, Госкомимуществом Российской Федерации

10 февраля 1992 г., принятой на основании постановления Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», установлено, что в интересах коллектива ряд объектов социальной инфраструктуры может оставаться на балансе предприятий, создаваемых на основе реорганизации колхозов и совхозов.

Постановлением Правительства № 724 от 17 июля 1995 г. «О передаче объектов социальной и инженерной инфраструктуры сельскохозяйственных организаций в муниципальную собственность», были утверждены рекомендации о передаче объектов социальной и инженерной инфраструктуры сельскохозяйственных организаций.

В перечень объектов социальной и инженерной инфраструктуры сельскохозяйственных организаций, подлежащих передаче в муниципальную собственность, так же были включены объекты обобщественного жилищного фонда.

Таким образом, при реорганизации колхозов и совхозов дальнейшая принадлежность жилого фонда данных организаций должна была быть определена одним из перечисленных способов, установленных действующим на тот момент законодательством.

Следовательно, при реорганизации колхоза «Октябрьский», принадлежащий ему жилой фонд, в том числе спорный жилой дом, построенный колхозом, подлежал либо передаче в собственность соответствующим местным органам власти, то есть в муниципальную собственность, либо передаче или продаже гражданам, занимающим в жилом фонде помещения, в установленном законом порядке, либо оставлению на балансе организации, созданной в результате реорганизации.

Таким образом, жилому фонду колхоза «Октябрьский» подлежал установлению соответствующий правовой режим.

При таких обстоятельствах по данному делу юридически значимым и подлежащим установлению обстоятельством является правовой режим жилого фонда колхоза «Октябрьский» включая спорный жилой дом, установленный в результате реорганизации колхоза.

Однако данное обстоятельство судом апелляционной инстанции не было установлено.

В материалах дела отсутствуют сведения о принадлежности права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, [REDACTED]».

Так же отсутствуют сведения о вынесении судебного решения, которым за кем-либо признано право собственности на данный жилой дом.

Из материалов дела видно, что определением Арбитражного суда Саратовской области от 30 января 2012 г. прекращено производство по делу по иску СПК «Октябрьский» о признании права собственности на жилые здания, в том числе спорный жилой дом.

Кроме того, основным принципом земельного законодательства Российской Федерации является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Судом установлено, что Рузавин Н.А. является собственником земельного участка общей площадью 1500 кв.м по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, [REDACTED], то есть земельного участка, на котором расположен спорный жилой дом.

Между тем Рузавин Н.А. не является собственником расположенного на данном земельном участке жилого дома.

Данное обстоятельство противоречит основным принципам земельного законодательства.

Однако это также не было учтено судом второй инстанции.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Рузавина Н.А., Рузавиной В.Г., в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 августа 2012 г. подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 августа 2012 г. отменить, дело направить на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]