ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ13-24

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 30 июля 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Пчелинцевой Л.М. и Кликушина А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании 30 июля 2013 г. дело по иску Соколовой Т Р к Фомичеву В А, Фомичеву А Р, Михайлову А С об истребовании доли в праве на земельный участок из чужого незаконного владения, признании права собственности на доли земельного участка,

по кассационной жалобе Соколовой Т Р на постановление президиума Московского областного суда от 26 декабря 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения представителей Соколовой Т.Р. – Высоковской И.П. и Морозовой В.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Фомичева В.А. – Семаева Д.М., представителя Михайлова А.С. – Хохлова С.И., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, объяснения представителя ФГБУ «ФКП Росреестр» Кожушко А.В., полагавшего разрешение жалобы на усмотрение Верховного Суда Российской Федерации,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Соколова Т[redacted] Р[redacted] обратилась в суд с иском к Фомичеву В[redacted] А[redacted], Фомичеву А[redacted] Р[redacted], Михайлову А[redacted] С[redacted] об истребовании доли в праве на земельный участок из чужого незаконного владения, признании права собственности на доли земельного участка. В обоснование иска Соколова Т.Р. указала, что с 16 ноября 2005 г. она состояла в браке с Соколовым В[redacted] И[redacted]. В период брака 8 августа 2006 г. она приобрела по договору купли-продажи земельный участок площадью 1000 кв. метров, расположенный по адресу: [redacted] область, [redacted] район, [redacted]. 22 марта 2010 г. между Соколовой Т.Р. и ее мужем Соколовым В.И. был заключен брачный договор, по условиям которого движимое и недвижимое имущество, приобретенное или зарегистрированное на кого-либо из супругов в период брака, являлось собственностью только того супруга, на имя которого имущество приобретено или зарегистрировано. В этот же день, 22 марта 2010 г., по договору дарения Соколова Т.Р. подарила названный земельный участок Соколову В.И. 5 апреля 2010 г. брак между Соколовой Т.Р. и Соколовым В.И. был расторгнут. 13 июня 2010 г. Соколов В.И. умер. Наследниками Соколова В.И. по закону являлись Фомичев В.А. и Фомичев А.Р., принявшие наследство, в том числе и земельный участок. По договору купли-продажи от 19 сентября 2011 г. Фомичев В.А. продал перешедшую к нему в порядке наследования 1/2 доли земельного участка Михайлову А.С. Ссылаясь на то, что на земельном участке расположены объекты незавершенного строительства – жилой дом, баня, гараж, которые не были указаны в договоре дарения земельного участка от 22 марта 2010 г., что противоречит п. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, запрещающему отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, сооружения, строения, истец считает, что договор дарения от 22 марта 2010 г. является недействительной сделкой, в связи с чем просила удовлетворить ее требования.

В ходе судебного разбирательства представители истца уточнили требования, ссылаясь на то, что Фомичев В.А. продал принадлежащую ему 1/2 доли земельного участка Михайлову А.С., просили истребовать у Михайлова А.С. 1/2 доли земельного участка и признать за Соколовой Т.Р. право собственности на нее, а также признать за Соколовой Т.Р. право собственности на 1/2 доли земельного участка, перешедшую по праву наследования Фомичеву А.Р.

Решением Можайского городского суда Московской области от 20 февраля 2012 г. в удовлетворении иска Соколовой Т.Р. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 июля 2012 г. решение суда первой инстанции отменено с вынесением по делу нового решения об удовлетворении иска Соколовой Т.Р. В пользу Соколовой Т.Р. у Михайлова А.С. истребовано имущество в виде 1/2 доли в праве собственности на

земельный участок площадью 1000 кв. метров, расположенный по адресу: [redacted] область, [redacted] район, [redacted]. За Соколовой Т.Р. признано право собственности на указанный земельный участок.

Постановлением президиума Московского областного суда от 26 декабря 2012 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 июля 2012 г. отменено с оставлением в силе решения Можайского городского суда Московской области от 20 февраля 2012 г.

В кассационной жалобе Соколова Т.Р. ставит вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены постановления президиума областного суда, как незаконного, с оставлением в силе определения суда апелляционной инстанции.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы Соколовой Т.Р. судьей Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М. 20 мая 2013 г. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и ее же определением от 28 июня 2013 г. кассационная жалоба 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 и возражений на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены постановления президиума областного суда в кассационном порядке.

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 (ст. 387 ГПК РФ).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что в настоящем деле такого характера существенные нарушения норм материального права были допущены президиумом областного суда, которые выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 16 ноября 2005 г. был зарегистрирован брак между Соколовой (добрачная фамилия – [redacted]) Т.Р. и Соколовым В.И.

8 августа 2006 г. на основании договора купли-продажи Соколова Т.Р. приобрела в собственность земельный участок площадью 1000 кв. метров, расположенный по адресу: [redacted] область, [redacted] район, [redacted] (далее – земельный участок).

22 марта 2010 г. между Соколовой Т.Р. и Соколовым В.И. был заключен брачный договор, в соответствии с пунктом 1.2 которого движимое и недвижимое имущество, приобретенное или зарегистрированное на кого-либо из супругов в период брака, является во время брака и в случае его расторжения собственностью только того супруга, на имя которого это имущество приобретено или зарегистрировано. Указанное имущество разделу не подлежит. В этот же день Соколова Т.Р. подарила земельный участок супругу Соколову В.И. Договор дарения и право собственности Соколова В.И. на земельный участок были зарегистрированы 21 апреля 2010 г. в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области.

Решением мирового судьи судебного участка № 205 района Крылатское г. Москвы от 5 апреля 2010 г. брак между Соколовым В.И. и Соколовой Т.Р. расторгнут. Решение суда вступило в законную силу 16 апреля 2010 г.

13 июня 2010 г. Соколов В.И. умер.

Наследниками по закону, принявшими наследство после смерти Соколова В.И., являлись Фомичев В.А. и Фомичев А.Р.

17 февраля 2011 г. Фомичеву В.А. нотариусом выдано свидетельство о праве на наследство по закону на 1/2 доли земельного участка. На вторую половину земельного участка свидетельство о праве на наследство по закону на момент рассмотрения дела в суде выдано не было.

По договору купли-продажи от 4 мая 2011 г. Фомичев В.А. продал Михайлову А.С. 1/2 доли в праве собственности на земельный участок.

В силу ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Согласно абзацу третьему подп. 2 п. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований Соколовой Т.Р., суд первой инстанции исходил из того, что на момент совершения сделки по дарению Соколовой Т.Р. земельного участка супругу Соколову В.И. каких-либо сведений о регистрации права на объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, не имелось. На момент рассмотрения дела в суде права на данные объекты незавершенного строительства также зарегистрированы не были. Соколова Т.Р. с требованием о признании за ней права собственности на объекты незавершенного строительства не обращалась. Заключая договор дарения земельного участка, Соколова Т.Р. знала о наличии на нем объектов незавершенного строительства, и ей при совершении сделки были разъяснены положения ст. 35 ЗК РФ. С учетом этих обстоятельств суд пришел к выводу о том, что Соколова Т.Р. как лицо, передавшее имущество,

в том числе объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, выразила свою волю на прекращение прав как на земельный участок, так и на находящиеся на нем объекты незавершенного строительства. Также суд полагал, что Михайлов А.С. является добросовестным приобретателем, приобретшим 1/2 доли спорного земельного участка у Фомичева В.А. по возмездной сделке, в связи с чем оснований для истребования у Михайлова А.С. земельного участка не имелось.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении заявленных Соколовой Т.Р. требований, суд апелляционной инстанции указал на то, что суд первой инстанции постановил решение без учета целого ряда юридически значимых обстоятельств дела с нарушением норм материального права, регулирующих спорные отношения.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что при заключении договора дарения земельного участка от 22 марта 2010 г. был нарушен установленный п.4 ст. 35 ЗК РФ запрет на отчуждение земельного участка без расположенных на нем объектов недвижимости, принадлежащих одному лицу, в связи с чем договор дарения, в силу ст. 168 ГК РФ, является ничтожной сделкой, не порождающей каких-либо юридических последствий. При этом суд апелляционной инстанции с учетом установленных по делу обстоятельств и содержания брачного договора исходил из факта принадлежности Соколовой Т.Р. не только земельного участка, но и возведенных на земельном участке объектов незавершенного строительства.

Также суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что Михайлов А.С. не может быть признан добросовестным приобретателем земельного участка, поскольку, приобретая в собственность 1/2 доли в праве собственности на земельный участок по договору купли-продажи от 4 мая 2011 г. без указания в данном договоре на приобретение вместе с земельным участком находящихся на нем объектов незавершенного строительства – дома, бани, гаража, он как покупатель не проявил должной степени осмотрительности и не предпринял всех разумных мер для выяснения правомочий продавца Фомичева В.А. по отчуждению земельного участка вместе с находящимися на нем строениями.

Судебная коллегия полагает, что суд апелляционной инстанции с учетом подлежащих применению норм материального права, установленных по делу обстоятельств и условий брачного договора от 22 марта 2010 г. пришел к правильным выводам и правомерно отменил решение суда первой инстанции, приняв по делу новое решение об удовлетворении исковых требований Соколовой Т.Р.

Суд кассационной инстанции (президиум областного суда), отменяя определение суда апелляционной инстанции и оставляя в силе решение суда первой инстанции, исходил из того, что суд апелляционной инстанции в отличие от суда первой инстанции неправильно истолковал нормы

Земельного кодекса Российской Федерации. По мнению суда кассационной инстанции, земельный участок и находящиеся на нем объекты незавершенного строительства, исходя из положений подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, являются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь. До регистрации права собственности на строения они являются принадлежностью земельного участка, на котором расположены, и не являются самостоятельным объектом гражданских прав. Поэтому, по мнению президиума областного суда, Соколова Т.Р., подарив спорный земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства, фактически произвела их отчуждение вместе с земельным участком.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с приведенными выше выводами президиума областного суда по оценке судебных постановлений, принятых по делу, а также суждениями по толкованию норм земельного законодательства согласиться нельзя, поскольку они ошибочны.

В соответствии с подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства 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.

В развитие данного принципа пункт 4 ст. 35 ЗК РФ запрещает отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Из приведенных нормативных положений Земельного кодекса Российской Федерации следует, что дарение земельного участка без находящихся на нем строений в случае принадлежности и того и другого вида имущества одному лицу будет нарушать установленный законом запрет.

Именно из такого, правильного, толкования норм Земельного кодекса Российской Федерации исходил суд апелляционной инстанции, разрешая требование Соколовой Т.Р. о признании договора дарения ничтожной сделкой.

В то время как суд кассационной инстанции, давая толкование указанным нормам ЗК РФ со ссылкой на отсутствие государственной регистрации права собственности Соколовой Т.Р. на объекты незавершенного строительства, находящиеся на земельном участке, а также непредъявление ею требований о признании за нею права собственности на эти объекты, исходил из принципа единства объекта недвижимости, согласно которому земельный участок и находящийся на нем объект незавершенного строительства являются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь. Отчуждение именно такой вещи (земельного участка и расположенных на нем строений) было произведено,

по мнению суда кассационной инстанции, Соколовой Т.Р. по договору дарения от 22 марта 2010 г. Соколову В.И.

Однако принцип единства объекта недвижимости в нормах законодательства, в том числе в нормах ЗК РФ, на которые ссылался суд кассационной инстанции, не закреплен. Напротив, ст. 130 ГК РФ относит к недвижимому имуществу и называет в качестве самостоятельных объектов гражданских прав земельные участки и объекты незавершенного строительства, не определяя их в качестве единого имущественного комплекса.

Кроме того, судом кассационной инстанции не учтено, что доказательством принадлежности конкретному лицу недвижимого имущества, включая объекты незавершенного строительства, является не только государственная регистрация права на эти объекты. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (п. 36 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»).

Суд апелляционной инстанции, повторно рассматривая дело, с учетом установленных по делу юридически значимых обстоятельств, в частности факта принадлежности Соколовой Т.Р. как земельного участка, так и находящихся на нем строений, руководствуясь пунктом 4 ст. 35 ЗК РФ, содержащим запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения, принадлежащих одному лицу, пришел к правомерному выводу, что заключение собственником этого имущества Соколовой Т.Р. договора дарения, предметом которого является только земельный участок без указания в договоре на дарение находящихся на нем объектов незавершенного строительства (объектов недвижимости), нарушает требования закона (пункт 4 ст. 35 ЗК РФ), что в силу ст. 168 ГК РФ влечет за собой ничтожность заключенной сделки.

Отсутствие воли Соколовой Т.Р. на прекращение ее прав на объекты незавершенного строительства при совершении договора дарения земельного участка подтверждает также и то обстоятельство, что государственная регистрация перехода прав на недвижимое имущество от Соколовой Т.Р. к Соколову В.И. произошла только в отношении земельного участка.

В связи с изложенным Судебная коллегия считает, что вынесенное президиумом Московского областного суда постановление нельзя признать законным. Оно принято с существенным нарушением норм материального права, повлиявшим на исход дела, без его устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Соколовой Т.Р., что согласно ст. 387 ГПК РФ является основанием для отмены обжалуемого судебного постановления.

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

определила:

постановление президиума Московского областного суда от 26 декабря 2012 г. отменить, оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 июля 2012 г.

Председательствующий

Судьи