



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 74-КГ13-4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 сентября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Гетман Е.С. и Кликушина А.А.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по заявлению Пакиной А.И. и И.И. о признании права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе представителя Пакиной А.И. и И.И. – Переверзева Ю.А. на определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 28 ноября 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав представителя Пакиной А.А. по доверенности Переверзева Ю.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пакина А.И. обратилась в суд с заявлением о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED], указав в обоснование

исковых требований, что добросовестно, открыто и непрерывно владеет земельным участком более 15 лет, в связи с чем просит признать за ней право собственности на указанное недвижимое имущество в силу приобретательной давности.

Решением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 11 октября 2012 г. за Пакиной А.И. признано право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 28 ноября 2012 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение об отказе в удовлетворении заявления Пакиной А.И.

В кассационной жалобе представителем Пакиной А.И. – Переверзевым Ю.А. ставится вопрос об отмене постановления суда апелляционной инстанции, как незаконного.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 июля 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 доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

В соответствии со статьей 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.

При рассмотрении настоящего дела такого характера нарушения были допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что согласно договору купли-продажи от 10 августа 1940 г. собственником домовладения, расположенного по ул. 2-я Колхозная (в 1950 году переименована в ул. Партизанскую, в 1965 году – в ул. [REDACTED]), являлся Пакин С.П., погибший в 1943 году. Пакина А.И. в 1960 году вступила в брак с Пакиным В.С. (умер в 1998 году), с 1970 года зарегистрирована и проживала по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED]. Указанный жилой дом снесен в 2011 году. Пакиной А.И. получен кадастровый паспорт на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и межевой план со сведениями о данном земельном участке.

Рассматривая дело и удовлетворяя требования Пакиной А.И., суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 218, 225 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что оснований для отказа в предоставлении земельного участка в собственность, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, не имеется.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в удовлетворении заявления Пакиной А.И. о признании права собственности на земельный участок, суд апелляционной инстанции указал, что истица пользовалась самовольно построенным домом и спорным земельным участком без оформления его в установленном законом порядке, что свидетельствует об отсутствии законных оснований для признания за ней права собственности на спорное имущество.

Кроме того, суд апелляционной инстанции сослался на то, что земельный участок поставлен на кадастровый учет только 13 августа 2012 г. и, по смыслу статьи 16 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», может считаться образованным как объект права с момента его постановки на кадастровый учет, что исключает владение им Пакиной А.И. в течение 15 лет.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с вынесенным судебным постановлением нельзя согласиться в силу следующего.

Согласно статье 234 (пункт 1) 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).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

На основании статьи 11 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» действие статьи 234 Кодекса (приобретательная давность) распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 г. и продолжается в момент введения в действие части первой Кодекса.

В силу статьи 214 (пункт 2) Гражданского кодекса Российской Федерации земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Согласно пункту 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и 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» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о собственности), содержащего разъяснения относительно применения правил о приобретательной давности, при разрешении споров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством.

Как следует из материалов дела, при рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции представитель ответчика ссылался на то, что земельный участок находится в государственной собственности (л.д. 104).

Таким образом, при разрешении возникшего спора суду апелляционной инстанции следовало установить, соответствовали ли положениям действующего

законодательства и разъяснениям, содержащимся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о собственности, требования истицы о признании права собственности на земельный участок, находящийся в государственной собственности, в порядке приобретательной давности, какой порядок для приобретения земельных участков, находящихся в государственной собственности, в собственность граждан установлен земельным законодательством.

Однако этого судом апелляционной инстанции сделано не было.

Что касается ссылок суда апелляционной инстанции на то, что истица пользовалась самовольно построенным домом без оформления его в установленном законом порядке, что в 2011 году дом снесен и в настоящий момент фактически отсутствует, что документов о правопреемстве права собственности на дом Пакиной А.И. не представлено, то при решении вопроса о приобретении права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности они самостоятельного юридического значения не имеют.

Кроме того, суд апелляционной инстанции не учел, что в соответствии со статьей 182 Гражданского кодекса РСФСР 1922 года, действовавшего в период возникновения спорных отношений, муниципализированные жилые строения могли быть предметом купли, при этом владением признавался дом с примыкающими к нему жилыми и служебными дворовыми постройками.

Согласно статье 185 Гражданского кодекса РСФСР 1922 года купля-продажа строений и права застройки должна, под страхом недействительности, быть совершена в нотариальном порядке с последующей регистрацией в коммунальном отделе.

По смыслу приведенных норм гражданского законодательства, правоустанавливающим документом, подтверждающим законность домостроения на земельном участке, являющемся предметом настоящего спора, являлся договор купли-продажи домостроения от 10 августа 1940 г., зарегистрированный в нотариальной конторе, № 5792.

Данное обстоятельство, как и то, что Пакина А.И. с 1970 года была зарегистрирована по месту жительства по адресу: г. [REDACTED] не было учтено судом апелляционной инстанции, в связи с чем вывод о том, что Пакина А.И. пользовалась самовольно построенным домом, не основан на законе.

В соответствии со статьей 429 Гражданского кодекса РСФСР 1922 года если присутствующий в месте открытия наследства наследник в течение трех месяцев со дня открытия наследства не заявит подлежащему нотариальному органу об отказе от наследства, он считается принявшим наследство.

Аналогичные положения содержались в статье 546 Гражданского кодекса РСФСР 1964 года, действовавшего на момент смерти Пакина В.С. в 1998 году.

В связи с этим нельзя согласиться с выводами суда апелляционной инстанции об отсутствии правопреемства наследников Пакина С.И., в частности Пакина В.С. в отношении домостроения, поскольку совершение наследником действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства (вступление во владение или управление наследственным имуществом, принятие мер по его сохранению, несение расходов на содержание наследственного имущества), влечет в силу приведенных норм признание принятия наследником наследства (наследственного имущества).

Ссылка суда апелляционной инстанции на то, что земельный участок поставлен на кадастровый учет 13 августа 2012 г. и может считаться образованным как объект права с момента его постановки на кадастровый учет, что исключает владение им Пакиной А.И. в течение 15 лет, также является неправильной, поскольку сделана без учета вышеназванных норм Гражданского кодекса Российской Федерации и постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о собственности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 28 ноября 2012 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с законом и установленными по делу обстоятельствами.

На основании изложенного, 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 Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 28 ноября 2012 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи