ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ15-62

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 8 декабря 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Евсеева А А к Беловой М В, Мартиросовой А В о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, по иску Беловой М В к Евсееву А А, Яшкиной Е Л, Яшкиной А И об освобождении земельного участка от строений по кассационной жалобе Яшкиной Е Л на решение Одинцовского городского суда Московской области от 6 ноября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 марта 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Яшкину Е.Л., Денисова С.Б., представляющего интересы Яшкиной Е.Л. и Евсеева А.А., поддержавших доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Белова М.В. обратилась в суд с иском к Евсееву А.А., Яшкиной Е.Л., Яшкиной А.И. об освобождении земельного участка № площадью м^2, расположенного по адресу: , с/т «», от возведённых на нем строений, принадлежащих ответчикам, в обоснование иска указав, что является

законным владельцем этого земельного участка, однако лишена возможности пользования им.

Евсеев А.А. обратился в суд с иском к Беловой М.В. и Мартиросовой А.В. о признании недействительным заключённого 6 августа 2013 г. между ответчиками договора купли-продажи указанного выше земельного участка, полагая, что данный земельный участок фактически не существует как объект недвижимости (л.д. 3).

Определением Одинцовского городского суда Московской области от 8 октября 2014 г. дело по иску Евсеева А.А. к Беловой М.В., Мартиросовой А.В. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка и дело по иску Беловой М.В. к Евсееву А.А., Яшкиной Е.Л., Яшкиной А.И. об освобождении земельного участка от строений объединены в одно производство.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 6 ноября 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 марта 2015 г., в удовлетворении исковых требований Евсеева А.А. отказано, исковые требования Беловой М.В. удовлетворены.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 августа 2015 г. отказано в передаче кассационной жалобы Евсеева А.А. и Яшкиной Е.Л., подписанной их представителем Денисовым С.Б., для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе Яшкина Е.Л. ставит вопрос об отмене решения Одинцовского городского суда Московской области от 6 ноября 2014 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 марта 2015 г.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 29 октября 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что на основании постановления главы администрации Одинцовского района Московской области от 4 апреля 1994 г. № 670 Мартиросовой А.В. предоставлен на праве собственности земельный участок № [redacted], площадью

[redacted] м^2, расположенный по адресу: [redacted], с/т [redacted]» (л.д. 106-108).

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 1 октября 2012 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 марта 2013 г., удовлетворены исковые требования Мартиросовой А.В. к Евсееву А.А., Добровольской Г.А., Панкратовой О.И., Яшкиной Е.Л., Яшкиной А.И, Кузьминовой Л.Н., СНТ «[redacted]» об истребовании из чужого незаконного владения названного выше земельного участка.

Судом по указанному делу установлено, что Мартиросова А.В. этот земельный участок некогда не использовала, на местности он фактически отсутствует.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 11 февраля 2014 г. решение Одинцовского городского суда Московской области от 1 октября 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 марта 2013 г. отменены по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Мартиросовой А.В. (л.д. 61-63).

Между тем, 6 августа 2013 г. Мартиросова А.В. продала указанный выше земельный участок Беловой М.В. (л.д. 4-9, 36-40).

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что право собственности Мартиросовой А.В. на земельный участок на момент заключения оспариваемой сделки не было прекращено, участок на основании решения суда был сформирован, поставлен на кадастровый учёт. При этом суд пришёл к выводу, что расположенные на данном земельном участке строения нарушают права Беловой М.В. как собственника этого земельного участка, ввиду чего заявленные ею требования подлежат удовлетворению.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, оставив решение без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся судебные постановления приняты с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно п. 1 ст. 549 ГК Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В соответствии со ст. 11^1 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент заключения оспариваемого по делу

договора, земельным участком признавалась часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В силу п. 1 ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учёт.

Из приведённых выше положений закона следует, что предметом договора купли-продажи может являться только существующий в натуре земельный участок с определёнными границами.

Давая правовую оценку оспариваемому по делу договору купли-продажи, суды первой и апелляционной инстанций в нарушение положений ст. 11^1 и 37 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 38 и 39 Федерального закона 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», устанавливающих требование идентификации земельного участка как объекта гражданских и земельных отношений, не учли, что земельный участок в натуре отсутствует, что установлено вступившим в законную силу судебным постановлением, при этом судебные постановления, на основании которых земельный участок определён на местности и истребован в пользу Мартиросовой А.В., отменены.

Согласно ст. 304 ГК Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В абзаце втором п. 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в силу ст. 304, 305 ГК Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Участок земли, на котором расположены спорные постройки, никогда во владении Беловой М.В. равно как и во владении Мартиросовой А.В. не находился, ввиду чего у суда отсутствовали правовые основания для удовлетворения негаторного иска Беловой М.В.

Допущенные судом нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (п. 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (ст. 6^1 ГПК Российской Федерации), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает нужным направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 марта 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

