ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 9-КГ23-3-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 20 июня 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кукариной Галины Анатольевны к администрации городского округа город Бор Нижегородской области, местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» о признании права собственности на земельный участок, признании межевого плана недействительным, об исключении сведений из ЕГРН, о внесении изменений в сведения ЕГРН, возложении обязанности обеспечить подъездной путь к жилому дому и земельному участку, по исковому заявлению местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» к Кукариной Галине Анатольевне о возложении обязанности освободить земельный участок по кассационной жалобе представителя местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» Медведевой О.Е. на решение Борского городского суда Нижегородской области от 24 ноября 2021 года,

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 26 апреля 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 августа 2022 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения представителя местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» Медведевой О.Е., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кукарина Г.А. обратилась в суд с иском к администрации городского округа город Бор Нижегородской области, местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» о признании права собственности на земельный участок.

В обоснование своих исковых требований Кукарина Г.А. указала на то, что ей на праве собственности принадлежит жилой дом, расположенный по адресу: [redacted]. Указанный дом принадлежит Кукариной Г.А. на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 15 сентября 2003 года. Наследодателю Клементьевой П.Г. жилой дом принадлежал на основании справки администрации Кантауровского сельсовета Борского района Нижегородской области от 18 августа 2003 года № 40.

В соответствии с указанной справкой дом находится на земельном участке площадью 1000 кв.м, принадлежащем наследодателю на основании лицевого счёта № [redacted] администрации Кантауровского сельсовета Борского района Нижегородской области.

26 марта 2020 года истец обратилась в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted], расположенный по адресу: [redacted].

7 апреля 2020 года истцу выдано уведомление о приостановлении государственной регистрации сроком до 7 июля 2020 года с требованием о предоставлении документов, предусмотренных частью 2 статьи 14 либо статьи 49 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При обращении в Кантауровский сельсовет истцу предоставлена информация о том, что запись в архиве Кантауровского территориального управления в поземельной книге с начальной датой ведения записей

1985 год о принадлежности земельного участка в д. Филипповское на имя наследодателя Клементьевой П.Г. отсутствует.

По данным инвентаризационного дела № [redacted] архива Нижегородского отделения ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», хранящегося в архиве КП НО «Нижтехинвентаризация», на объект недвижимости, расположенный по адресу: [redacted], 1991 года постройки, первым землепользователем является Клементьева П.Г.

28 мая 2020 года в период приостановления регистрации права собственности на земельный участок государственным инспектором городского округа город Бор Нижегородской области по использованию и охране земель Селифановой М.С. в присутствии истца составлен протокол об административном правонарушении.

В ходе проведения проверки инспекцией муниципального контроля по использованию и охране земель Департамента имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Бор Нижегородской области 26 июня 2020 года установлено, что истец использует земельный участок ориентировочной площадью 1066 кв.м, расположенный по адресу: [redacted], без прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на указанный земельный участок, за что установлена административная ответственность по статье 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Также указано, что на данном земельном участке расположен жилой дом, на который у истца имеется свидетельство о государственной регистрации права собственности, и хозяйственные постройки, что отражено в акте проверки органами муниципального контроля от 26 мая 2020 года № 19. Выявлено нарушение в виде использования земельного участка площадью 1066 кв.м, расположенного по адресу: [redacted], лицом (Кукариной Г.А.), не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на данный земельный участок.

При указанных обстоятельствах Кукарина Г.А. обратилась в суд с иском и просила признать за ней право собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 1066 кв.м, расположенный по адресу: [redacted]

Определением суда к участию в деле в качестве соответчика привлечена местная религиозная организация «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы».

В ходе рассмотрения дела Кукарина Г.А. в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации увеличила заявленные требования и просила суд:

– признать за Кукариной Г.А. право собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 1059 кв.м, расположенный по адресу: [redacted]

– признать межевой план земельного участка с кадастровым номером 52:20:0600036:290 от 18 ноября 2009 года, заказчиком которого является местная религиозная организация «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы», выполненный Трефиловым Д.А. – техническим директором ООО «Центр земельных отношений», недействительным;

– исключить из ЕГРН сведения о местоположении границ (графическую часть) земельного участка с кадастровым номером 52:20:0600036:290, расположенного по адресу: Нижегородская область, Борский район, Кантауровский сельсовет, северо-восточнее д. Филипповское, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – для размещения Русской Древлеправославной церкви в честь Явления иконы Богородицы Казанской;

– внести изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером [redacted], расположенном по адресу: [redacted], площадью 1059 кв.м, установив местоположение границ данного земельного участка в соответствии с координатами согласно межевому плану, выполненному кадастровым инженером ООО «Земля и право» Башмачниковым С.Н., от 9 февраля 2021 года;

– возложить обязанность на администрацию города Бора Нижегородской области, Кантауровский территориальный отдел администрации городского округа город Бор Нижегородской области обеспечить доступ, подъездной путь (дорогу) к жилому дому и земельному участку, расположенным по адресу: [redacted], от автомобильной дороги 0705 Бор–Развилье–Филипповское–Уткино г. Бор Нижегородской области с кадастровым номером 52:20:0600036:5.

Местная религиозная организация «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» обратилась в суд со встречным иском к Кукариной Г.А. о возложении обязанности освободить земельный участок.

В обосновании встречного иска указано, что местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» на праве постоянного (бессрочного) пользования принадлежит земельный участок площадью 184 100 кв.м, кадастровый номер 52:20:0600036:290, расположенный по адресу: Нижегородская область, Борский район, Кантауровский сельсовет, северо-восточнее д. Филипповское. Основание возникновения права – распоряжение

администрации Борского района Нижегородской области от 27 июля 2000 года № 1279. Указанный земельный участок организации был передан в пользование без каких-либо обременений.

На территории земельного участка находятся здания, принадлежащие на праве собственности организации. В настоящее время организация оформляет право собственности на земельный участок, документы поданы в администрацию городского округа город Бор Нижегородской области.

Вместе с тем на земельном участке находится одноэтажный жилой дом с мансардой, принадлежащий, по утверждению Кукариной Г.А., ей на праве собственности. Однако согласно сведениям ЕГРН информация о жилом доме, расположенном по адресу: [redacted], в публичном реестре прав на недвижимое имущество отсутствует (уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемой информации от 15 февраля 2021 года № [redacted]).

Присутствие Кукариной Г.А. без законных оснований на земельном участке, предоставленном организации, создает истцу по встречному иску препятствия для полноценного использования земельного участка по назначению.

Организация неоднократно обращалась за решением данного вопроса в администрацию Кантауровского сельского Совета и к главе администрации городского округа город Бор Нижегородской области.

В письме от 28 мая 2020 года № 2567 сообщено, что инспекцией муниципального земельного контроля Департамента имущественных отношений администрации городского округа город Бор Нижегородской области 26 мая 2020 года по данному факту была проведена выездная проверка соблюдения требований земельного законодательства Кукариной Г.А. на земельном участке, расположенном по адресу: [redacted]. В результате проведенной проверки выявлено нарушение обязательных требований земельного законодательства, выразившееся в использовании земельного участка ориентировочной площадью 1066 кв.м без прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на указанный земельный участок, ответственность за которое предусмотрена статьёй 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Организация как лицо, владеющее земельным участком с 2000 года, не располагает сведениями об обременении земельного участка правами третьих лиц. Таким образом, ставится под сомнение законность оформления в 2003 году права собственности ответчика на жилой дом в порядке наследования.

Самовольная постройка, возведённая на земельном участке, нарушает охраняемые законом права и интересы истца.

Территория принадлежит Древлеправославной церкви с XIX века. При Древлеправославном приходе на территории земельного участка находится

женский монастырь. Древлеправославный приход при нахождении на территории женского монастыря посторонних людей не может обеспечить надлежащую охрану территории монастыря, в связи с чем Древлеправославный приход вынужден не закрывать ворота на вход, что создаёт риск прохода на территорию монастыря без его ведома посторонних людей, а это, в свою очередь, создаёт угрозу жизни и здоровью монахинь.

В монастыре живут пожилые женщины, которые ведут уединённый образ жизни. Нахождение ответчика на земельном участке, принадлежащем религиозной организации, препятствует реализации уставных целей деятельности религиозной организации и обеспечению надлежащего сохранения монастыря.

На основании изложенного местная религиозная организация «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» просила суд возложить на Кукарину Г.А. обязанность освободить земельный участок площадью 184 100 кв.м с кадастровым номером 52:20:0600036:290, расположенный по адресу: Нижегородская область, Борский район, Кантауровский сельсовет, северо-восточнее д. Филипповское, от одноэтажного жилого дома с мансардой путём его сноса.

Решением Борского городского суда Нижегородской области от 24 ноября 2021 года в удовлетворении исковых требований Кукариной Г.А. отказано, в удовлетворении встречных исковых требований местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» также отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 26 апреля 2022 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 августа 2022 года решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представитель местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» Медведева О.Е. ставит вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены вынесенных судебных постановлений в части отказа в удовлетворении исковых требований местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» о возложении на Кукарину Г.А. обязанности освободить земельный участок путём сноса одноэтажного жилого дома с мансардой ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 марта 2023 года местной религиозной организации

«Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» восстановлен срок для подачи кассационной жалобы.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 2 марта 2023 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 31 мая 2023 года кассационная жалоба представителя местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» Медведевой О.Е. 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 находит её подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене в части по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права, которые выразились в следующем.

Статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). 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.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судом установлено и из материалов дела следует, что Кукарина Г.А. является собственником жилого дома общей площадью 48,40 кв.м, расположенного по адресу: [redacted], что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 1 октября 2003 года [redacted] и выпиской из ЕГРН от 13 февраля 2021 года.

Право собственности истца на указанный жилой дом было оформлено на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 15 сентября 2003 года №[redacted], в соответствии с которым Кукарина Г.А. является наследницей к имуществу умершей 14 марта 1992 года Клементьевой П.Г. Наследство состоит из жилого дома, находящегося по адресу: [redacted], расположенного на земельном участке площадью 1000 кв.м, представляет собой одноэтажное бревенчатое строение с тесовой мансардой общей полезной площадью 48,4 кв.м, в том числе жилой – 48,4 кв.м, с бревенчатым крытым двором, бревенчатым предбанником, бревенчатой баней, двумя тесовыми сараями, тесовой уборной, тесовым навесом. Указанный жилой дом принадлежит наследодателю на основании справки, выданной администрацией Кантауровского сельского Совета от 18 августа 2003 года № 40. Регистрация права наследодателя на это имущество не производилась.

Строительство жилого дома осуществлено наследодателем Клементьевой П.Г. на основании решения исполнительного комитета Кантауровского сельского Совета народных депутатов от 27 апреля 1990 года № 16, хотя этим решением ей было разрешено строительство дачного домика на участке подсобного хозяйства санатория «Филипповский».

Согласно выписке из инвентарного дела от 19 октября 2020 года № 3710 вышеуказанный объект недвижимости представляет собой одноэтажный бревенчатый жилой дом, построенный в 1991 году. Согласно записи в техническом паспорте, составленной по данным технической инвентаризации, проведённой 22 мая 2003 года, первым землепользователем являлась Клементьева Пелагея Григорьевна.

Из справки администрации Кантауровского сельсовета Борского района Нижегородской области от 18 августа 2003 года № 40 усматривается, что Клементьевой П.Г. на праве личной собственности принадлежит одноэтажный бревенчатый жилой дом жилой площадью 48,4 кв.м, находящийся по адресу: [redacted], расположенный на земельном участке общей

площадью 1000 кв.м (лицевой счёт № [redacted] администрации Кантауровского сельсовета Борского района Нижегородской области). Распоряжением от 18 августа 2003 года дому присвоен адрес: [redacted]

Согласно протоколу заседания профсоюзного комитета совместно с администрацией санатория «Филипповский» от 15 июня 1990 года № 12 на заседании разрешалось заявление Клементьевой П.Г. о выделении земельного участка на подсобном хозяйстве санатория с постройкой дачного домика. По результатам рассмотрения указанного заявления принято решение выделить Клементьевой П.Г. земельный участок в размере 0,10 га на подсобном хозяйстве санатория с постройкой дачного домика.

Согласно справке администрации Кантауровского сельсовета Борского района Нижегородской области от 31 июня 2003 года № 25 Клементьевой П.Г. решением профсоюзного комитета совместно с администрацией санатория «Филипповский», оформленным протоколом от 15 июня 1990 года № 12, выделен земельный участок площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: д. [redacted], территория подсобного хозяйства санатория «Филипповский». Земельный участок в собственность не оформлялся.

В настоящее время дом и хозяйственные постройки Клементьевой П.Г. находятся на территории местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы».

26 марта 2020 года Кукарина Г.А. обратилась в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на указанный земельный участок.

Уведомлением Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области от 7 апреля 2020 года № [redacted] Кукариной Г.А. сообщено о приостановлении государственной регистрации, поскольку не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав. При этом указано, что справка администрации Кантауровского сельсовета Борского района Нижегородской области № 25 и протокол профсоюзного комитета санатория «Филипповский» № 12 не могут быть рассмотрены в качестве правоустанавливающих документов.

В соответствии с письмом Кантауровского территориального управления администрации городского округа город Бор Нижегородской области в архиве Канатуровского территориального управления хранятся похозяйственные книги – с 1985 года. Запись о принадлежности земельного участка Клементьевой П.Г. отсутствует.

Из информационного письма архивного отдела администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 19 августа 2021 года

№ 1079 следует, что сведения о предоставлении земельного участка, недвижимости Клементьевой П.Г., Кукариной Г.А. по адресу: [redacted], за период с 1992 по 1998 годы отсутствуют.

Сведения об отсутствии документов о выделении Клементьевой П.Г. земельного участка представлены также государственным казённым учреждением Государственным архивом Нижегородской области г. Балахны.

Из представленной Кантауровским территориальным отделом администрации городского округа город Бор Нижегородской области земельнокадастровой книги усматривается, что земельный участок № [redacted] у церкви площадью 1000 кв.м. находится у Клементьевой П.Г. в пользовании.

Согласно выписке из ЕГРН от 9 июля 2020 года местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» на праве постоянного (бессрочного) пользования принадлежит земельный участок площадью 184 100 кв.м с кадастровым номером 52:20:0600036:290, расположенный по адресу: Нижегородская область, Борский район, Кантауровский сельсовет, северо-восточнее д. Филипповское.

Основание возникновения права – распоряжение администрации Борского района Нижегородской области от 27 июля 2000 года № 1279 «Об изъятии и передаче земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование Русской Древлеправославной церкви в честь Явления иконы Богородицы Казанской».

Согласно указанному распоряжению земельный участок площадью 25 га, ранее выделенный в бессрочное пользование санаторию «Филипповский» и расположенный на северо-востоке при д. Филипповское, изъят и передан в фонд перераспределения земель района. Постановлено выделить из земель фонда перераспределения района часть ранее принадлежавшего санаторию «Филипповский» земельного участка общей площадью 18,41 га в постоянное бессрочное пользование Русской Древлеправославной церкви в честь Явления иконы Богородицы Казанской.

Из проекта межевого плана от 9 февраля 2021 года, выполненного кадастровым инженером Башмачниковым С.Н. (ООО «Земля и право») в отношении земельного участка с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: [redacted] усматривается, что данный земельный участок вкраплен в земельный участок с кадастровым номером 52:20:0600036:290, расположенный по адресу: Нижегородская область, Борский район, Кантауровский сельсовет, северо-восточнее д. Филипповское.

Данное обстоятельство усматривается также из схемы местоположения земельных участков, представленной Кантауровским территориальным отделом администрации городского округа город Бор Нижегородской

области, а также из плана выбора земельного участка для передачи в ведение Церкви в честь Явления иконы Богородицы Казанской.

Согласно постановлению Законодательного Собрания Нижегородской области от 21 июня 1994 года № 41 в целях обеспечения сохранности монастырских комплексов, расположенных в Борском и Выксунском районах, и создания условий для регулирования хозяйственной деятельности в границах их территорий постановлено:

объявить находящиеся на территориях Борского и Выксунского районов монастырские комплексы, имеющие историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры областного значения согласно приложению 1 и утвердить территории этих памятников в границах согласно приложениям 2 и 3;

объявить земли в границах территории памятников истории и культуры, приведенных в пункте 1 данного постановления, землями историко-культурного назначения и утвердить режимы их содержания и использования согласно приложению 4;

предложить администрациям Борского и Выксунского районов обеспечить безусловное соблюдение действующего законодательства по охране и использованию историко-культурного наследия в отношении объектов, приведенных в приложении 1, в границах их территорий;

контроль за выполнением данного постановления возложить на комитет по социальной политике Законодательного Собрания области и комитет по охране и использованию историко-культурного наследия Нижнего Новгорода и Нижегородской области.

В приложении 1 к указанному постановлению к числу вышеназванных монастырских комплексов отнесён Малиновский скит (комплекс) (конец XIX века – начало XX века) в 1,5 км северо-восточнее с. Филипповка. В данный скит входит церковь Казанская (бывшая Князь-Владимирская), дом жилой деревянный, кухня, дом жилой каменный, каменная палатка, остатки каменной ограды, остатки хозяйственных построек, ворота кладбищенские, сторожка.

Указанные здания находятся в собственности местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы», что подтверждается свидетельствами о праве собственности. Здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 52:20:0600036:290 по адресу: Нижегородская область, Борский район, д. Филипповское.

В приложении № 2 к данному постановлению содержится схема расположения Малиновского скита Борского района с. Филипповка (граница территории памятника).

При сопоставлении данной схемы с иными имеющимися в материалах дела документами усматривается, что жилой дом Кукариной Г.А. и, соответственно, спорный земельный участок под данным домом

расположены в границах территории памятника истории и культуры – на землях историко-культурного назначения.

Согласно приложению 4 к постановлению Законодательного Собрания Нижегородской области от 21 июня 1994 года № 41 режимом использования территории памятника устанавливаются в том числе согласование всех проектных, строительных, инженерных работ, а также работ по благоустройству территории с комитетом по охране и использованию историко-культурного наследия Нижнего Новгорода и Нижегородской области, поэтапная передача зданий религиозным организациям, поэтапный снос или реконструкция дисгармоничных зданий и сооружений, запрет на размещение промышленных и коммунально-складских предприятий, а также сооружений, нарушающих исторический облик памятника.

В соответствии с письмом государственно-правового управления Законодательного Собрания Нижегородской области от 26 мая 2021 года № 12/15-09/15-09/21 постановление от 21 июня 1994 года № 41 принято в целях обеспечения сохранности монастырских комплексов, расположенных в Борском и Выксунском районах, и создания условий для регулирования хозяйственной деятельности в границах территорий.

Приложением № 1 к постановлению № 41 скит Малиновский (комплекс), находящийся на территориях Борского района, объявлен памятником истории и культуры областного значения. Земли в границах территории памятников истории и культуры, приведённые в пункте 1 постановления № 41, объявлены землями историко-культурного назначения, и утверждены режимы их содержания и использования. Уполномоченным органом исполнительной власти Нижегородской области, осуществляющим региональный государственный надзор за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия, является Управление государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

Разрешая спор, суд первой инстанции, оценив представленные сторонами доказательства по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пришёл к выводу о том, что оснований для признания за Кукариной Г.А. права собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted] не имеется.

При этом суд исходил из того, что Клементьевой П.Г. спорный земельный участок предоставлен неуполномоченным органом – профсоюзным комитетом совместно с администрацией санатория «Филипповский». Земельный участок, на котором расположен дом Кукариной Г.А., является частью земельного участка, который в настоящее время находится в постоянном бессрочном пользовании у местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы». На момент предоставления земельного

участка Клементьевой П.Г. он находился в постоянном бессрочном пользовании у санатория «Филипповский». На дату выделения земельного участка Клементьевой П.Г. (15 июня 1990 года) этот земельный участок не мог быть предоставлен ей без соответствующего решения (постановления) Совета народных депутатов.

Кроме того, спорный земельный участок находится на территории памятника истории и культуры областного значения, земли в границах которого объявлены землями историко-культурного назначения. Объекты культурного наследия, относящиеся к имуществу религиозного назначения, отчуждаются из государственной или муниципальной собственности исключительно в собственность религиозных организаций и не могут быть отчуждены в частную собственность.

В связи с этим суд отказал в удовлетворении исковых требований Кукариной Г.А. о признании за ней права собственности на спорный земельный участок и в удовлетворении связанных с ними требований.

При этом суд посчитал, что Кукарина Г.А. в настоящее время правомерно пользуется частью земельного участка, находящегося в постоянном бессрочном пользовании местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы».

Отказывая в удовлетворении иска местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы», суд пришёл к выводу о том, что принадлежащий Кукариной Г.А. жилой дом не является самовольной постройкой, поскольку возведён после получения соответствующего разрешения, право собственности на жилой дом не оспорено.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции с выводами судов первой и апелляционной инстанций согласилась и оставила принятые по делу судебные постановления без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные судебные постановления в части отказа в удовлетворении исковых требований местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» о возложении обязанности освободить земельный участок путём сноса принадлежащего Кукариной Г.А. жилого дома приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, действующим на момент возникновения спорных правоотношений, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не

предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нём данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 27 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях, она не может быть включена в наследственную массу. Вместе с тем это обстоятельство не лишает наследников, принявших наследство, права требовать признания за ними права собственности на самовольную постройку. Однако такое требование может быть удовлетворено только в том случае, если к наследникам в порядке наследования перешло право собственности или право пожизненного наследуемого владения земельным участком, на котором осуществлена постройка, при соблюдении условий, установленных статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Приведённые положения определяют признаки самовольной постройки, и одним из таких признаков является возведение строения на

земельном участке, не предоставленном в установленном порядке лицу, возведшему строение.

Отказывая в удовлетворении исковых требований местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» о возложении обязанности освободить земельный участок, суды пришли к выводу о том, что жилой дом, принадлежащий Кукариной Г.А., не является самовольной постройкой, так как возведён после получения соответствующего разрешения (решение от 27 апреля 1990 года № 16 исполнительного комитета Кантауровского сельского Совета народных депутатов) о строительстве дачного домика на земельном участке, право собственности на жилой дом зарегистрировано и не оспорено, в связи с чем Кукарина Г.А. может быть лишена данного права только путём отчуждения данного жилого дома или путём его возмездного изъятия.

Между тем данные выводы судов основаны на неправильном применении норм материального права.

Судом установлено и усматривается из материалов дела, что земельный участок площадью 0,10 га в подсобном хозяйстве санатория «Филипповский» выделен Клементьевой П.Г. (наследодателю) для постройки дачного домика на основании решения профсоюзного комитета совместно с администрацией санатория «Филипповский» от 15 июня 1990 года № 12.

Иных документов, подтверждающих выделение земельного участка Клементьевой П.Г., не представлено. Последующие документы, в частности справки Кантауровского территориального отдела администрации городского округа город Бор Нижегородской области, выданы именно на основании данного решения профсоюзного комитета и администрации санатория «Филипповский» от 15 июня 1990 года № 12.

В соответствии с законодательством, действовавшим на момент предоставления Клементьевой П.Г. спорного земельного участка, выделение земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования должно осуществляться на основании решения (постановления) соответствующего исполнительного органа администрации Совета народных депутатов. При этом предоставление земельного участка, находящегося в пользовании одного землепользователя, другому землепользователю могло производиться только после изъятия данного участка у прежнего землепользователя.

Земельный участок, который в настоящее время находится в постоянном бессрочном пользовании у местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» и на котором расположен принадлежащий Кукариной Г.А. жилой дом, на момент его предоставления Клементьевой П.Г. находился в постоянном бессрочном пользовании у санатория «Филипповский», изъятие земельного участка у санатория имело место лишь в 2000 году с одновременной передачей земельного участка местной религиозной

организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы».

Таким образом, на дату выделения спорного земельного участка Клементьевой П.Г. 15 июня 1990 года для постройки дачного домика у прежнего землепользователя не было права распоряжаться этим земельным участком.

Возведённый в 1991 году Клементьевой П.Г. вместо дачного домика жилой дом на земельном участке, не предоставленном ей в установленном законом порядке и не принадлежащем ей на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, обладает признаками самовольной постройки, что и послужило основанием для вынесения судом решения об отказе в удовлетворении иска Кукариной Г.А.

При вынесении решения в части отказа в удовлетворении иска местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» судом не учтено, что право собственности на возведённый Клементьевой П.Г. с нарушением установленного порядка жилой дом, расположенный на земельном участке, изъятом у прежнего землепользователя в 2020 году и тогда же предоставленном в установленном законом порядке в постоянное бессрочное пользование местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы», было оформлено истцом в 2003 году – уже после привлечения её к административной ответственности за использование земельного участка без законных оснований.

Судом установлено и сторонами не оспаривалось, что указанный земельный участок находится на территории памятника истории и культуры областного значения, земли в границах которого объявлены землями историко-культурного назначения и в силу закона, передаче в частную собственность не подлежат.

Более того, в соответствии с действующим постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области от 21 июня 1994 года № 41 территория Малиновского скита объявлена территорией с особым режимом использования, а все здания, вносящие дисгармонию в облик историко-культурного комплекса, подлежат сносу.

В соответствии с пунктом 23 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

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

В силу статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации права, предусмотренные статьями 301–304 этого кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Принимая во внимание, что жилой дом возведён Клементьевой П.Г. на земельном участке, который не был предоставлен ей в установленном законом порядке, а также расположен на землях, находящихся в настоящее время в постоянном бессрочном пользовании местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» и не подлежащих передаче в частную собственность, нахождение на нём спорной постройки создаёт препятствия в надлежащем использовании земель историко-культурного назначения в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках культуры и истории) народов Российской Федерации».

Учитывая изложенное, решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении иска местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» нельзя признать законным и обоснованным, поскольку оно основано на неправильном применении норм материального права и противоречит установленным по делу обстоятельствам.

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Таким образом, апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Эти требования процессуального закона судами первой и апелляционной инстанций соблюдены не были.

Установив факт того, что спорный земельный участок наследодателю Клементьевой П.Г. и её наследнику Кукариной Г.А. в установленном законом порядке не предоставлялся, суды в то же время пришли к выводу о правомерном использовании спорного земельного участка Кукариной Г.А.

В нарушение требований закона судами не было приведено оснований, по которым они фактически проигнорировали вышеприведённые обстоятельства по делу.

Согласно части 1 статьи 379^{6} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, представлении, если иное не предусмотрено названным кодексом.

Согласно части 1 статьи 379^{7} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения не исправил.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом первой инстанции и не устранённые судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права в указанной части являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить в части решение Борского городского суда Нижегородской области от 24 ноября 2021 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 26 апреля 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 августа 2022 года и направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Борского городского суда Нижегородской области от 24 ноября 2021 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 26 апреля 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 августа 2022 года в части отказа в удовлетворении исковых требований местной религиозной организации «Древлеправославный приход в честь Казанской иконы Пресвятой Богородицы» о возложении на Кукарину Г.А. обязанности освободить земельный участок путём сноса одноэтажного жилого дома с мансардой отменить.

Дело в этой части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В остальной части решение Борского городского суда Нижегородской области от 24 ноября 2021 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 26 апреля 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 августа 2022 года оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

