ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 23-КГ13-3

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 17 декабря 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Пчелинцевой Л.М. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Комитета имущественных и земельных отношений мэрии г. Грозного (далее – КИЗО мэрии г. Грозного) к Асухановой А[redacted] М[redacted], Шаипову М[redacted]-Б[redacted] А[redacted] о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным, прекращении права собственности на земельный участок и аннулировании записи в едином государственном реестре прав (далее – ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним

по кассационной жалобе Асухановой А[redacted] М[redacted] на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Чеченской Республики от 5 февраля 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения Асухановой А.М., ее представителя Тельхигова С.У., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

КИЗО мэрии г. Грозного обратился в суд с иском к Шаипову А.А. о прекращении права собственности на земельный участок и аннулировании записи в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, сославшись на то, что 26 июня 2007 г. в УФРС по Чеченской Республики зарегистрировано право собственности Шаипова А.А. на земельный участок общей площадью 2 257,2 кв.м,

расположенный по адресу: г. [redacted] «г». Шаипову А.А. выдано свидетельство о праве собственности. Данный земельный участок относится к категории земель – земли поселений с видом разрешенного использования – для возведения жилого строения.

Свидетельство о праве собственности на указанный земельный участок, по мнению истца, выдано Шаипову А.А. в нарушение действующего законодательства.

В рамках осуществления муниципального земельного контроля сотрудниками КИЗО мэрии г. Грозного проведена проверка указанного земельного участка с выездом на место. Согласно акту выездной проверки от 6 сентября 2012 г., спорный земельный участок не освоен, строительство не начато.

В ходе рассмотрения дела представитель истца заявил ходатайство о замене ненадлежащего ответчика на надлежащих – Асуханову А.М. и Шаипова М.-Б.А. и изменении исковых требований, просил прекратить право собственности Асухановой А.М. и Шаипова М.-Б.А. на указанный земельный участок, аннулировать свидетельства о регистрации права и запись в ЕГРП, признать недействительным договор купли-продажи спорного земельного участка от 28 июня 2011 г.

Определением Заводского районного суда г. Грозного от 24 октября 2012 г. ответчик Шаипов А.А. признан ненадлежащим ответчиком по делу и произведена замена на ответчиков Асуханову А.М. и Шаипова М.-Б.А.

Решением Заводского районного суда г. Грозного от 7 ноября 2012 г. в удовлетворении иска КИЗО мэрии г. Грозного отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Чеченской Республики от 5 февраля 2013 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым договор купли-продажи земельного участка от 28 июня 2011 г. признан недействительным, прекращено право собственности Асухановой А.М. и Шаипова М.-Б.А. на земельный участок, аннулирована запись в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 8 июля 2011 г.

В кассационной жалобе Асухановой А.М. ставится вопрос об отмене определения суда апелляционной инстанции, как вынесенного с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 ноября 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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 или 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 данного дела такого характера нарушения были допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено, что вступившим в законную силу решением Заводского районного суда г. Грозного от 29 мая 2002 г. установлен факт владения Шаиповым А.А. домом [redacted] «г» по ул. [redacted] на праве личной собственности.

28 июня 2011 г. между Шаиповым А.А. с одной стороны и Асухановой А.М., Шаиповым М.-Б.А. с другой стороны заключен договор купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: г. [redacted], [redacted] «г».

8 июля 2011 г. за Асухановой А.М. и Шаиповым М.-Б.А. зарегистрировано право собственности на ½ доли указанного земельного участка за каждым.

В соответствии с актом проверки соблюдения земельного законодательства от 6 сентября 2012 г. спорный земельный участок не освоен, строительство не начато.

Отказывая в удовлетворении иска КИЗО мэрии г. Грозного суд первой инстанции исходил и того, что доказательств, подтверждающих, что до обращения в суд с заявленным иском был соблюден порядок изъятия спорного земельного участка, установленный гражданским и земельным законодательством, не представлено.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Чеченской Республики с учетом положений статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации исходила из того, что поскольку спорный земельный участок отчужден в собственность Асухановой А.М. и Шаипова М.-Б.А. лицом, которое не являлось его собственником, то указанный договор купли-продажи земельного участка является недействительным, как несоответствующий требованиям закона.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит данный вывод суда апелляционной инстанции сделанным без учета требований закона.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре

органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В пункте 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» дано понятие государственной регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Также в данном пункте закреплено, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав (пункт 1 статьи 14 указанного выше Федерального закона).

Не оспоренное и не признанное недействительным свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество, подтверждает возникновение и наличие права собственности у указанного в нем лица на конкретное недвижимое имущество.

В связи с этим наличие свидетельства о праве собственности на конкретное недвижимое имущество дает право его обладателю осуществлять все предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации права собственника (право владения, пользования и распоряжения) в отношении данного имущества.

По настоящему делу вывод суда второй инстанции о недействительности договора купли-продажи спорного земельного участка от 28 июня 2011 г. основан на установлении отчуждения земельного участка в собственность Асухановой А.М. и Шаипова М.-Б.А. лицом, которое не являлось его собственником. В частности суд указал на отсутствие у Шаипова А.А. права собственности и правоустанавливающих документов на указанный земельный участок.

Между тем в материалах дела имеется свидетельство о праве собственности Шаипова А.А. на указанный земельный участок от 26 июня 2007 г. (л.д. 7).

Однако данному доказательству судом апелляционной инстанции не было дано оценки.

При этом в материалах дела отсутствуют сведения о том, что упомянутое выше свидетельство о праве собственности на земельный участок, на основании которого Шаипов А.А. продал указанный земельный участок Асухановой А.М. и Шаипову М.-Б.А., было оспорено или признано недействительным.

Продажа спорного земельного участка на основании свидетельства о праве собственности и последующая регистрации права собственности на земельный участок за покупателями свидетельствует о наличии у первоначального

собственника Шаипова А.А. права на спорный земельный участок на момент его продажи.

В связи с этим вывод суда второй инстанции об отчуждении Асухановой А.М. и Шаипову М.-Б.А. названного земельного участка лицом, не являющимся собственником, нельзя признать правильным.

Иных оснований для признания договора купли-продажи спорного земельного участка от 28 июня 2011 г. недействительным стороной истца и судом апелляционной инстанции не было приведено.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом второй инстанции нарушения норм материального и процессуального права существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Асухановой А.М., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Чеченской Республики от 5 февраля 2013 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Чеченской Республики от 5 февраля 2013 г. отменить, дело направить на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи

