



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ12-53

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 октября 2012 года

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 открытом судебном заседании гражданское дело по иску Дубровского С [ ] В [ ] к Дубровской М [ ] В [ ] и Котолуповой О [ ] И [ ] о применении последствий недействительности ничтожной сделки, оспаривании регистрационных записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, свидетельства о государственной регистрации права, истребовании из чужого незаконного владения земельного участка, по кассационной жалобе Дубровской М [ ] В [ ] и Котолуповой О [ ] И [ ] на постановление президиума Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2012г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Дубровскую М.В. и Котолупову О.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Дубровского С.В. – Ступака С.С., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Дубровский С.В. обратился в суд с иском к Дубровской М.В. и Котолуповой О.И. в котором просил аннулировать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись от 28 июля 2010г. о возникновении у Дубровской М.В. права собственности на земельный участок [ ], расположенный по адресу: г. [ ], площадью 691 кв.м., аннулировать выданное на основании данной записи свидетельство о государственной регистрации права от 28 июля 2010г.,

применить последствия недействительности ничтожной сделки - договора купли-продажи жилого дома и земельного участка от 2 сентября 2010г., заключенного между Дубровской М.В. и Котолуповой О.И., в части продажи земельного участка.

Также Дубровский С.В. просил аннулировать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о возникновении у Котолуповой О.И. права собственности на указанный земельный участок, аннулировать выданное на основании данной записи свидетельство о государственной регистрации права, а также просил истребовать из незаконного владения Котолуповой О.И. земельный участок.

В обоснование заявленных требований Дубровский С.В. указал, что в соответствии с договором дарения жилого дома от 26 сентября 2002г., заключенным между ним и Дубровской М.В., в собственность Дубровской М.В. перешел только жилой дом, расположенный на земельном участке, в отношении которого возник спор, Дубровский С.В. является владельцем земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения, то есть, по его мнению, он единственный законный правообладатель спорного земельного участка.

Ответчик Дубровская М.В., действуя в своих интересах и в интересах Котолуповой О.И. (по доверенности) иски не признала, просила отказать в их удовлетворении в полном объеме.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 29 июня 2011г. иск Дубровского С.В. удовлетворен в полном объеме.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 августа 2011г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об отказе в иске.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2012г. определение суда второй инстанции отменено, решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене постановления президиума Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2012г.

В связи с поданной 18 июня 2012г. кассационной жалобой на указанное судебное постановление и сомнениями в его законности 27 июля 2012г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Горшковым В.В. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационной жалобы и определением этого же судьи от 8 октября 2012г. кассационная жалоба Дубровской М.В. и Котолуповой О.И. с делом переданы 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, что имеются основания, предусмотренные законом, для удовлетворения кассационной жалобы и отмены постановления президиума Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2012г.

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, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального права допущено президиумом Краснодарского краевого суда.

Как следует из материалов дела и это установлено судом, по договору дарения жилого дома от 26 сентября 2002г. Дубровский С.В. подарил Дубровской М.В. жилой дом № [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]». Земельный участок, находящийся в пожизненном наследуемом владении Дубровского С.В., по договору не передавался (т. 1 л.д. 87, 88).

Дубровская М.В. зарегистрировала право собственности на дом и на земельный участок и по договору купли-продажи от 2 сентября 2010г. продала данную недвижимость Котолуповой О.И. (т. 1 л.д. 67-69).

Удовлетворяя заявленные Дубровским С.В. исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что вступившим в законную силу решением Хостинского районного суда г. Сочи от 22 декабря 2009г. удовлетворены требования Дубровского С.В. к Дубровской М.В. о признании недействительным зарегистрированного права собственности на земельный участок, аннулирована в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись [REDACTED] от 4 июля 2008г. о возникновении у Дубровской М.В. права собственности на земельный участок № [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED]», площадью 691 кв.м., расположенный в [REDACTED] [REDACTED] района г. [REDACTED], а также выданное на основании данной записи свидетельство о государственной регистрации права от 11 декабря 2009г. Данным судебным постановлением установлено, что согласно постановления администрации Хостинского района г. Сочи от 19 июня 1996г. №1005, что земельный участок [REDACTED] площадью 580 кв.м. изъят у прежнего члена [REDACTED]» Асташинной Л.П. с её согласия и передан Дубровскому С.В., включенному в состав [REDACTED] [REDACTED]», которым впоследствии оформлено свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения данным земельным участком.

Принимая решение об отмене решения Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 29 июня 2011г. и отказе в удовлетворении заявленных Дубровским С.В. исковых требований судебная коллегия указала, что данный вывод суда является ошибочным, поскольку решением Хостинского районного суда г. Сочи от 22 декабря 2009г. вопрос о признании прав Дубровского С.В. на земельный участок не разрешался и резолютивная

часть данного решения не содержит положений о признании за какой-либо стороной процесса права на спорный земельный участок.

Более того, вопрос о признании права Дубровского С.В. на земельный участок № [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED] район, [REDACTED]» вообще не мог быть рассмотрен судом в заседании 22 декабря 2009г., поскольку Дубровским С.В. не было заявлено требования о признании его права на спорный земельный участок.

Таким образом, как указала судебная коллегия Краснодарского краевого суда в своем определении от 11 августа 2011г., решение суда первой инстанции, в нарушение требований статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, основано на ошибочном и не соответствующем фактическим обстоятельствам дела выводе о признании за Дубровским С.В. права на земельный участок № [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED]» вступившим в законную силу решением Хостинского районного суда г. Сочи от 22 декабря 2009г.

Отменяя определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда и оставляя в силе решение суда первой инстанции, которым иск Дубровского С.В. полностью удовлетворен, президиум Краснодарского краевого суда сослался на положения статьи 21 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 267 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

Как указал президиум Краснодарского краевого суда, Дубровским С.В. земельный участок по договору дарения дома от 26 сентября 2002г. Дубровской М.В. не передавался, право собственности на недвижимость на садовом участке перешло к Дубровской М.В. по договору дарения жилого дома, а не в порядке наследования, в связи с чем право на спорный земельный участок принадлежит Дубровскому С.В.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с вынесенным постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2012г. согласиться нельзя по следующим основаниям.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен 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 соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Аналогичное положение содержится в пункте 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Пунктом 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001г. № 137-ФЗ (в редакции от 23 ноября 2007г.) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» также предусмотрено, что граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в настоящем пункте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Из приведенных правовых норм следует, что право пожизненного наследуемого владения соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования переходит в порядке правопреемства от прежнего собственника к новому собственнику одновременно с приобретением права собственности на здание, строение, сооружение.

Таким образом, к Дубровской М.В. одновременно с приобретением права собственности на жилой дом № [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]», по договору дарения в порядке правопреемства от прежнего собственника жилого дома Дубровского С.В. перешло право пожизненного наследуемого владения на земельный участок, занятый жилым домом и необходимой для его использования.

Поскольку Дубровским С.В. земельный участок в собственность не оформлялся, то право на однократное бесплатное приобретение в собственность земельного участка также перешло к Дубровской М.В. как субъекту права пожизненного наследуемого владения. В свою очередь Дубровская М.В. была вправе распорядиться принадлежащим ей имуществом по своему усмотрению, в том числе заключить с Котолуповой О.И. договор купли-продажи недвижимого имущества, а последняя - зарегистрировать возникшее у нее право собственности на недвижимое имущество.

Учитывая, что вывод судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда об отмене решения Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 29 июня 2011г. и вынесении нового решения об отказе в удовлетворении иска Дубровского С.В. основан на применении к возникшим правоотношениям вышеуказанных норм материального права, у президиума Краснодарского краевого суда не имелось оснований для отмены определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 августа 2011г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенное при рассмотрении дела судом надзорной инстанции нарушение норм материального права является существенным, в связи с чем, постановление президиума Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2011г. нельзя признать законным, и по изложенным основаниям оно подлежит отмене с оставлением без изменения определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 августа 2011г.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

постановление президиума Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2012г. отменить, определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 августа 2011г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

