ВС запретил размещать кладбище на частных владениях без компенсации их собственникам

Суд подчеркнул, что отсутствие решения органов местного самоуправления об изъятии земельного участка и несоблюдение процедуры такого изъятия для муниципальных нужд сами по себе не лишают правообладателя права на возмещение убытков

14 Июля 2021



Фотобанк Лори

Одна из экспертов «АГ» назвала значимым, что Верховный Суд подчеркнул, что кладбище является особым объектом, и ответственность за соблюдение законодательных и санитарных норм по его использованию лежит на властях. Другой отметил, что определение ВС закрепляет в судебной практике важное положение о том, что собственник может требовать устранения нарушений своих прав, независимо от наличия или отсутствия факта лишения права владения.

Верховный Суд поддержал собственников, у которых местная администрация фактически изъяла для муниципальных нужд в целях осуществления захоронений принадлежащий им на праве частной собственности земельный участок без предоставления компенсации (Определение № 4-КГ21-25-К1).

Сергею Степеннову и обществу «Мемориал Софьино» на праве общей долевой собственности (по 1/2 доли у каждого) принадлежит земельный участок площадью 29 000 кв. м, расположенный в сельском поселении Софьинское Раменского района Московской области. В соответствии с видом разрешенного использования участок предназначен для ведения сельхозпроизводства. Между тем территория земельного участка фактически занята кладбищем, площадь захоронений которого составляет 8 100 кв. м, захоронения осуществляются

администрацией Раменского городского округа. При этом решения об изъятии участка у собственников для муниципальных нужд и возмещении причиненных им убытков не принимались.

В связи с этим собственники обратились в суд с иском к Администрации о взыскании стоимости участка и прекращении на него права собственности, поскольку фактически они лишены права пользования принадлежащей им территорией по целевому назначению. Истцы просили суд взыскать в их пользу рыночную стоимость земельного участка – по 2,4 млн руб. каждому – и передать его в муниципальную собственность.

27 февраля 2020 г. суд первой инстанции удовлетворил исковые требования, поскольку Администрация не претендовала на изъятие спорного объекта недвижимости для муниципальных нужд и не возмещала собственникам причиненные убытки. Помимо этого суд указал: поскольку между истцами и ответчиком не было зафиксировано договорных правоотношений о порядке использования спорного участка, то, соответственно, он используется Администрацией для муниципальных нужд самовольно.

Однако Московский областной суд отменил решение первой инстанции и отказал в удовлетворении исковых требований. Апелляция посчитала, что ответчик не виновен в том, что истцы не могут использовать спорный земельный участок по целевому назначению. Помимо этого, по мнению суда апелляционной инстанции, истцы неверно выбрали способ защиты нарушенного права. Так, апелляция посчитала, что Сергею Степеннову и «Мемориал Софьино» следовало обратиться с соответствующими требованиями к продавцам спорного участка, продавшим его истцам с обременением и ограничением права использования. Само обстоятельство, что истцы в качестве ответчика указали не продавцов спорного объекта недвижимости, а Администрацию, по мнению апелляционной инстанции, свидетельствует об их недобросовестности. Апелляция также указала, что факт использования спорного участка под нужды кладбища имел место задолго до оформления договоров купли-продажи, по которым он перешел к истцам.

Сергей Степеннов и «Мемориал Софьино» попытались обжаловать решение апелляции в кассационном порядке, однако 11 ноября 2020 г. Первый кассационный суд общей юрисдикции оставил без изменения апелляционное определение.

В кассационной жалобе в Верховный Суд собственники просили отменить судебные акты апелляции и кассации. Рассмотрев материалы дела, Судебная коллегия по гражданским делам ВС согласилась с доводами жалобы и удовлетворила требования кассаторов.

Суд заметил, что согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, даже если эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Суд отмечает, что право собственности на спорный земельный участок было зарегистрировано в установленном законом порядке и никем не оспаривалось. Каких-либо указаний на наличие обременений или ограничений в его использовании правоустанавливающие документы на спорный объект недвижимости не содержат.

Судебная коллегия, ссылаясь на Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 16 февраля 2016 г. «О разграничении муниципального имущества между сельским поселением Софьинское Раменского муниципального района и Раменским муниципальным районом Московской области», указала, что кладбище, расположенное в селе Софьино, передано в собственность Раменского муниципального района. Суд также заметил, что данное кладбище включено в реестр кладбищ, крематориев, стен скорби и других объектов похоронного назначения, и имеет статус – «открытое».

ВС обратил внимание, что в соответствии с п. 2 ст. 4 Закона о погребении и похоронном деле решение о создании мест погребения принимается органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного

самоуправления, на территориях которых они создаются. По принадлежности места погребения могут быть государственными и муниципальными. «Таким образом, расположение земельного участка с размещенным на нем кладбищем не может находиться в частной собственности, что вытекает из положений данной нормы», – отмечено в определении.

Суд подчеркнул, что использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса, и в этих случаях данная территория может быть использована только под зеленые насаждения.

Судебная коллегия, обращаясь к п. 3 ст. 49 ЗК РФ, указала, что изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, предусмотренным федеральными законами. При этом Верховный Суд пояснил, что принудительное изъятие участка возможно при условии предварительного и равноценного возмещения.

Таким образом, ВС продемонстрировал, что отсутствие решения органов местного самоуправления об изъятии земельного участка и несоблюдение процедуры такого изъятия для муниципальных нужд сами по себе не лишают правообладателя такого участка права на возмещение убытков, причиненных фактическим лишением имущества. По мнению коллегии, данное обстоятельство не было учтено судом апелляционной инстанции при принятии решения об отказе в иске.

Верховный Суд не согласился с выводами суда апелляционной инстанции о ненадлежащем способе защиты права, избранном истцами, поскольку каких-либо неправомерных действий продавцами земельного участка при его продаже Сергею Степеннову и обществу «Мемориал Софьино» допущено не было.

ВС также отметил, что суд кассационной инстанции не исправил допущенные апелляцией нарушения, ограничившись формальным указанием на осведомленность истцов о существовании кладбища на спорном земельном участке более 20 лет, а также на отсутствие вины ответчика в невозможности использования истцами земельного участка по назначению. В связи с этим он напомнил, что кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дел, а должен проверять законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм.

Таким образом, Суд отменил определение кассации и направил дело на новое рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции.

Юрист Содружества земельных юристов Татьяна Граблина считает, что поставленная в определении проблема прежде всего заключается в притеснении частных интересов собственников земельного участка со стороны административного органа. По ее мнению, смысл приведенных Верховным Судом норм сводится к тому, что местная администрация фактически лишает законных собственников земли права на использование принадлежащего им имущества в соответствии с разрешенным назначением.

Татьяна Граблина заметила, что в судебной практике уже были дела, подобные рассматриваемому. Например, в одном из них постановлением ФАС Московского округа по делу №А41-20317/11 были возмещены потери в отношении рыночной стоимости собственнику земельного участка, сначала граничащего с кладбищем, а потом на территории которого были произведены несанкционированные захоронения. Кроме этого, юрист отметила,

что актуальность проблемы обусловлена и тем, что близкое расположение к территориям захоронений приводит к опасности для жизни и здоровья людей с экологической точки зрения (апелляционное определение Липецкого областного суда от 1 марта 2016 г. по делу №33-268/2016).

Эксперт считает значимым, что Верховный Суд подчеркнул, что кладбище является особым объектом, и ответственность за соблюдение законодательных и санитарных норм по его использованию лежит на его собственнике – государстве либо муниципалитете. «Направление дела на новое рассмотрение указывает на то, что действия органа местного самоуправления были направлены на незаконное размещение мест захоронений на части территории частной собственности, что привело к невозможности целевого использования всего земельного участка и нарушению прав собственников в целом», – поделилась Татьяна Граблина.

Адвокат, управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев положительно оценил позицию Верховного Суда в данной ситуации, так как, по его словам, определение закрепляет в судебной практике наиболее важное положение о том, что собственник может требовать устранения нарушений своих прав независимо от наличия или отсутствия факта лишения права владения.

Он добавил, что возникновение большого количества земельных споров связано с отсутствием порядка в базах данных Росреестра. Наиболее часто споры касаются вопросов землепользования, так как нередко владельцы земли по объективным причинам лишаются возможности пользоваться своим имуществом. «Данная проблема сохранит свою актуальность до тех пор, пока данные Россреестра не будут приведены в соответствие с действующим законодательством», – подчеркнул Алексей Гавришев.

Анжела Арстанова