



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16865/12

Москва

21 мая 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Экспериментальное производственно-техническое предприятие «Развитие» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 01.03.2012 по делу № А41-33397/11, постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.09.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Экспериментальное производственно-техническое предприятие «Развитие» (ответчика) – Ильченко В.П., Чернявский А.Б.;

от закрытого акционерного общества «Совхоз имени Ленина» – (истца) – Пугачев Е.П., Шумилов С.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Совхоз имени Ленина» (далее – общество «Совхоз имени Ленина», совхоз) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Экспериментальное производственно-техническое предприятие «Развитие» (далее – общество «Развитие», общество) о признании отсутствующим права собственности общества на земельный участок с кадастровым номером 50:21:040112:0009, площадью 7060 кв. метров, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, совхоз имени Ленина, в районе 23 километра Каширского шоссе (далее – земельный участок площадью 7060 кв. метров, спорный земельный участок).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация Ленинского муниципального района Московской области (далее – администрация), федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата по Московской области», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 01.03.2012 иск удовлетворен.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 26.09.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество «Развитие» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и в удовлетворении иска отказать.

В отзыве на заявление общество «Совхоз имени Ленина» просит оставить указанные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и объяснениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, постановлением главы администрации от 29.01.1993 № 183 «О закреплении земельного участка и выдаче свидетельства о праве собственности на землю коллективному сельскохозяйственному предприятию им. Ленина» за коллективным сельскохозяйственным предприятием им. Ленина (далее – КСП им. Ленина) на праве коллективной совместной собственности был закреплен земельный участок площадью 2266 гектаров по фактическому пользованию и выдано свидетельство от 11.03.1993 № 1640 о праве коллективной совместной собственности на землю.

На общем собрании участников КСП им. Ленина 31.03.1994 было принято решение о его реорганизации в закрытое акционерное общество.

В ходе реорганизации в соответствии с пунктами 16, 22 Положения о реорганизации колхозов и совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного постановлением

Правительства Российской Федерации от 04.09.1992 № 708, члены КСП им. Ленина внесли принадлежащие им земельные паи в уставный фонд общества «Совхоз имени Ленина». На собрании учредителей и их полномочных представителей 13.06.1995 утверждены устав, учредительный договор и определен уставный фонд создаваемого акционерного общества.

Постановлением администрации от 30.06.1995 № 1867 общество «Совхоз имени Ленина» зарегистрировано в качестве юридического лица.

По договору купли-продажи от 11.08.1998 совхоз продал обществу «Развитие» административное здание амбулатории, находящееся по адресу: Московская область, Ленинский район, совхоз имени Ленина. Этот договор исполнен сторонами, здание передано покупателю, переход права собственности к обществу зарегистрирован в установленном законом порядке (свидетельство о государственной регистрации права от 13.03.1998 № 01-21.3148).

В пункте 9 упомянутого договора купли-продажи стороны указали, что в соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) покупатель приобретает право пользования земельным участком, занятым отчуждаемым строением и необходимым для его использования.

В письме от 11.11.1998 № 471 генеральный директор общества «Совхоз имени Ленина» сообщил главе администрации, что совхоз не имеет претензий на земельный участок, находящийся под зданием амбулатории и необходимый для функционирования этого здания, площадью 7060 кв. метров и не возражает против оформления данного земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование общества «Развитие».

Постановлением главы администрации от 15.02.1999 № 385 (далее – постановление № 385) на основании писем совхоза и общества в постоянное (бессрочное) пользование обществу «Развитие» был

предоставлен земельный участок площадью 7060 кв. метров для размещения складских помещений и организации торговли.

Письмом от 01.03.1999 № 91 общество «Совхоз имени Ленина» сообщило Московской областной регистрационной палате, что этот земельный участок в план инвентаризации 1998 года не вошел.

Право постоянного (бессрочного) пользования общества на названный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) (свидетельство от 09.03.1999 серии АБ 0320327).

Постановлением главы администрации от 20.04.1999 № 1032 утверждены материалы проекта перераспределения земель, выполненные МосНИИПИ землеустройства на основании заявки совхоза, которому предписано перерегистрировать право собственности на землю общей площадью 1905 гектаров и право постоянного (бессрочного) пользования на земли площадью 102 гектара, а также внести корректировку в материалы инвентаризации земель совхоза, изменив общую площадь с 2015,4 гектара на 2007 гектаров.

На основании пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжением администрации от 15.07.2003 № 1828-р/о (далее – распоряжение № 1828-р/о) право постоянного (бессрочного) пользования общества «Развитие» было прекращено и принято решение о передаче указанного земельного участка обществу в собственность за плату.

По договору купли-продажи от 23.07.2003 № 78 администрация передала обществу «Развитие» в собственность земельный участок площадью 7060 кв. метров.

Переход права собственности зарегистрирован в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельством о государственной

регистрации права от 28.08.2003 серии 50 АД № 626331 и выпиской из ЕГРП от 24.06.2011 № 21/023/2011-214.

Судами установлено, что на спорном земельном участке находятся 11 объектов недвижимости, принадлежащих обществу на праве собственности.

Право собственности на здания магазина-кафе площадью 204,6 кв. метра, магазина садовой техники площадью 44,2 кв. метра, магазина и пункта охраны площадью 29,9 кв. метра, будку охраны площадью 4 кв. метра, склады общей площадью 177,3 кв. метра зарегистрировано в ЕГРП 09.01.1999 на основании акта рабочей комиссии об узаконении эксплуатируемых объектов от 30.09.1998, утвержденного постановлением главы администрации от 20.11.1998 № 2735, на нежилое здание общей площадью 1759,8 кв. метра – 06.06.2008 на основании решения Арбитражного суда Московской области от 17.04.2008 по делу № А41-К1-5230/08.

В результате проведенных работ по определению площади и местоположения границ спорного земельного участка кадастровым инженером общества с ограниченной ответственностью «Альянс-Недвижимость» (далее – кадастровый инженер) в заключении от 24.09.2011 № 108/11 сделан вывод о том, что площадь земельного участка, расположенного под зданием амбулатории и необходимого для его использования, составляет 1671 кв. метр.

Общество «Совхоз имени Ленина», полагая, что у него возникло право собственности на земельный участок площадью 7060 кв. метров до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), которое является юридически действительным без государственной регистрации, а администрация незаконно распорядилась этим участком в отсутствие у нее полномочий, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из заключения кадастрового инженера от 24.08.2011 № 87-08/11, которым установлено, что спорный земельный участок в 1998 году в полном объеме входил в состав земель, принадлежащих истцу на праве собственности.

Руководствуясь пунктом 3 статьи 49, пунктом 3 статьи 213 Гражданского кодекса, суд пришел к выводу о возникновении у истца права собственности на земли, переданные ему в уставный капитал, с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица (с 30.06.1995).

Сославшись на статью 6 Закона № 122-ФЗ, суд счел, что право собственности истца возникло до вступления в силу этого Закона и является юридически действительным.

Установив отсутствие государственной регистрации права муниципальной собственности и доказательств отнесения данного участка к землям, государственная собственность на которые не разграничена, суд, руководствуясь статьями 209, 264 Гражданского кодекса, в мотивировочной части решения указал на незаконность постановления № 385 о предоставлении обществу «Развитие» земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование и распоряжения № 1828-р/о о предоставлении этому же обществу данного участка в собственность, поскольку у администрации отсутствовали полномочия на распоряжение землей.

Суд указал, что письма совхоза от 11.11.1998 и от 01.03.1999 не имеют юридической силы и не являются отказом от права собственности на спорный земельный участок, поскольку подписаны неуполномоченным лицом, так как согласно пункту 5 статьи 14, пункту 2 статьи 15 устава и решения общего собрания общества «Совхоз имени Ленина» от 22.03.1996 вопросы по отчуждению находящихся в собственности общества земельных участков относятся к исключительной компетенции общего собрания акционеров.

Кроме того, в силу статьи 4 Закона Московской области от 27.10.1995 № 36/95 «О порядке прекращения прав на землю на территории Московской области» совхоз вправе был отказаться от права собственности на спорный земельный участок и передать его в муниципальную собственность путем заключения договора дарения, поэтому письма не могут служить доказательством отказа от права собственности на спорный участок.

Установив, что общая площадь здания, приобретенного обществом у совхоза по договору купли-продажи от 11.08.1998, на момент его заключения составляла 144,9 кв. метра, а земельный участок, расположенный под зданием и необходимый для его использования, был предоставлен ответчику в размере 7060 кв. метров, суд, руководствуясь пунктом 3 статьи 33, статьями 35, 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), пришел к выводу о необоснованности и незаконности предоставления ответчику в собственность этого земельного участка на основании распоряжения № 1828-р/о и договора купли-продажи от 23.07.2003.

Суд отклонил довод ответчика о пропуске срока исковой давности, подлежащего исчислению с момента внесения в ЕГРП записи о праве собственности общества на спорный земельный участок, сославшись на пункт 57 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22), и указал, что наличие записи в ЕГРП не свидетельствует о том, что истец узнал или должен был узнать об этой записи с момента ее внесения в ЕГРП.

Суд также отклонил довод ответчика об исчислении срока исковой давности с момента подписания истцом акта согласования границ

спорного земельного участка (с 10.08.1998), указав, что акт подписан совхозом до предоставления администрацией участка обществу в постоянное (бессрочное) пользование, поэтому подписание акта не может являться основанием для вывода о том, что истец узнал о наличии у общества зарегистрированного права собственности на спорный земельный участок.

Оценив протокол осмотра места происшествия от 23.05.2011 и постановление следователя СУ при УВД по Ленинскому муниципальному району Московской области о возбуждении уголовного дела от 23.06.2011 о хищении саженцев на 23 километре Каширского шоссе, суд сделал вывод о фактическом владении истцом частью земельного участка, которую он занимает для размещения питомника саженцев и автостоянки, и признал, что такой способ защиты, как виндикация земельного участка, не применим.

Суд, сославшись на пункт 52 постановления № 10/22, не согласился с доводом ответчика о том, что иск о признании права отсутствующим является ненадлежащим способом защиты права, и указал, что право истца не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, поскольку ответчик на законных основаниях владеет частью спорного земельного участка под административным зданием, ранее приобретенным им у истца по договору купли-продажи от 11.08.1998, и необходимой для его использования.

Однако далее суд указал на отсутствие у ответчика законных оснований для возникновения права собственности на весь земельный участок площадью 7060 кв. метров и признал зарегистрированное право общества на него отсутствующим.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали выводы суда первой инстанции.

Между тем суды не учли следующее.

Как установлено судами, 28.08.2003 в ЕГРП зарегистрировано право собственности общества «Развитие» на земельный участок площадью 7060 кв. метров. На данном земельном участке расположены 11 объектов недвижимости, записи о праве собственности на которые внесены в ЕГРП.

Судами сделан вывод, что у общества «Совхоз имени Ленина» также возникло право собственности на спорный земельный участок 30.06.1995 (в составе иного участка, не прошедшего государственной кадастровый учет) до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, которое является юридически действительным в соответствии со статьей 6 этого Закона и не нуждается в государственной регистрации.

В пункте 52 постановления № 10/22 разъяснено, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

В данном случае право собственности на спорный земельный участок зарегистрировано в ЕГРП за одним лицом – обществом, совхоз считает себя обладателем права собственности на этот участок, возникшего у него до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, и запись о его праве в ЕГРП не внесена, поэтому оспаривание зарегистрированного за обществом права не может быть осуществлено посредством иска о признании права отсутствующим.

Поскольку спорный земельный участок занят объектами недвижимости, возведенными собственником участка, ранее возникшее право собственности совхоза на этот земельный участок, соединенное с лишением владения, подлежит защите путем истребования земельного участка из чужого незаконного владения и сноса самовольных построек.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 3 постановления № 10/22, суду надлежало на стадии подготовки дела к судебному разбирательству определить, из каких правоотношений возник спор, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора, и рассмотреть заявленное требование как иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения и о сносе самовольных построек.

Учитывая, что одновременно с настоящим делом Арбитражный суд Московской области рассматривал дело № А41-19663/2011 по иску совхоза к обществу «Развитие» об истребовании части спорного земельного участка и сносе шести построек, расположенных на этом участке, как самовольных, суду надлежало объединить данное дело с делом № А41-19663/2011 в одно производство либо, поскольку окончательный судебный акт по настоящему делу принят до вынесения решения по делу № А41-19663/2011, рассмотреть данный иск в соответствии с разъяснениями пункта 3 постановления № 10/22.

Между тем дело № А41-19663/2011 рассмотрено; при пересмотре в порядке надзора постановлением Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 21.05.2013 № 16867/12 оставлено без изменения постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2012 об отказе в удовлетворении иска о vindикации земельного участка и сносе самовольных построек.

При таких обстоятельствах иск о признании права отсутствующим не может быть удовлетворен. С учетом конкретных обстоятельств данного дела доводы общества «Развитие» о пропуске срока исковой давности не имеют правового значения.

Кроме того, постановление № 385 и распоряжение № 1828-р/о не были оспорены по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поэтому признание их незаконными в рамках иска по настоящему делу при отсутствии соответствующих самостоятельных требований неправомерно.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 01.03.2012 по делу № А41-33397/11, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.09.2012 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска закрытого акционерного общества «Совхоз имени Ленина» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов