ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ16-70

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 21 февраля 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Рузского муниципального района Московской области, ООО «Белая Руза» к Пак А.А., Колганову С.П., Железнову В.В., Окатову В.К. о признании права собственности на земельные участки отсутствующим, исключении сведений из Единого государственно реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, исключении сведений из Государственного кадастра недвижимости

по кассационной жалобе Окатова В.К. и Железнова В.В. на решение Рузского районного суда Московской области от 26 октября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 28 марта 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя ответчиков адвоката Курникова А.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя ЗАО «Земельное общество «Раисино» Манкевич Е.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрации Рузского муниципального района Московской области и ООО «Белая Руза» обратились в суд с иском о признании отсутствующим:

– права собственности Колганова С.П. (1/2 доли в праве), Пак А.А. (1/2 доли в праве) на земельный участок площадью [redacted] кв.м с кадастровым

номером [redacted], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, местоположение: [redacted];

– права собственности Колганова С.П. (1/2 доли в праве), Пак А.А. (1/2 доли в праве) на земельный участок площадью [redacted] кв.м с кадастровым номером [redacted], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, местоположение: [redacted];

– права собственности Колганова С.П. (1/2 доли в праве), Пак А.А. (1/2 доли в праве) на земельный участок площадью [redacted] кв.м с кадастровым номером [redacted], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, местоположение: [redacted];

– права собственности Железнова В.В. (1/2 доли в праве), Окатова В.К. (1/2 доли в праве) на земельный участок площадью [redacted] кв.м с кадастровым номером [redacted], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, местоположение: [redacted];

– права собственности Железнова В.В. (1/2 доли в праве), Окатова В.К. (1/2 доли в праве) на земельный участок площадью [redacted] кв.м с кадастровым номером [redacted], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, местоположение: [redacted];

– права собственности Колганова С.П. (1/2 доли в праве), Пак А.А. (1/2 доли в праве) на земельный участок площадью [redacted] кв.м с кадастровым номером [redacted], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, местоположение: [redacted].

Кроме того, заявители просили исключить записи о государственной регистрации права собственности ответчиков на перечисленные земельные участки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также сведения об указанных земельных участках из Государственного кадастра недвижимости.

Решением Рузского районного суда Московской области от 26 октября 2015 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам

Московского областного суда от 28 марта 2016 г. указанное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе содержится просьба об отмене решения Рузского районного суда Московской области от 26 октября 2015 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 28 марта 2016 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 25 января 2017 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, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 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.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что истец ООО «Белая Руза» является собственником земельного участка площадью [redacted] кв.м с кадастровым номером [redacted], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства, местоположение: Московская область, Рузский муниципальный район, сельское поселение Волковское, вблизи пос. Бороденки, а также земельного участка площадью [redacted] кв.м с кадастровым номером [redacted], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства, местоположение: Московская область, Рузский муниципальный район, сельское поселение Волковское, пос. Бороденки.

Право собственности ООО «Белая Руза» зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 22 мая 2013 г. и 28 апреля 2014 г.

Основанием возникновения права собственности ООО «Белая Руза» на земельные участки с кадастровыми номерами [redacted] и [redacted] является внесение их в уставный капитал ООО «Белая Руза» учредителем общества Савушкиным М.А.

Право собственности Савушкина М.А. на земельный участок с кадастровым номером [redacted] возникло на основании договора дарения земельного участка, заключенного им с Сурковым Н.Н. 6 ноября 2012 г.

Право собственности Суркова Н.Н. на указанный земельный участок

возникло на основании договора купли-продажи от 1 октября 2012 г., заключенного между ним и администрацией Рузского муниципального района Московской области, а также на основании постановления администрации Рузского муниципального района Московской области от 27 сентября 2012 г. «О предоставлении Суркову Н.Н. в собственность за плату земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства».

Схема расположения земельного участка была утверждена 22 августа 2012 г. постановлением администрации Рузского муниципального района Московской области.

Право собственности Савушкина М.А. на земельный участок с кадастровым номером возникло на основании договора дарения земельного участка, заключенного им с Зеленской Г.В. 31 августа 2012 г.

Право собственности Зеленской Г.В. на указанный земельный участок возникло на основании договора купли-продажи от 27 июля 2012 г., заключенного между ней и администрацией Рузского муниципального района Московской области, а также на основании постановления администрации Рузского муниципального района Московской области «О предоставлении Зеленской Г.В. в собственность за плату земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства».

Схема расположения земельного участка была утверждена 31 мая 2012 г. постановлением администрации Рузского муниципального района Московской области.

Ответчики Колганов С.П. (1/2 доли в праве), Пак А.А. (1/2 доли в праве) являются собственниками земельных участков площадью кв.м с кадастровым номером , площадью кв.м с кадастровым номером , площадью кв.м с кадастровым номером , площадью кв.м с кадастровым номером , категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, местоположение: .

Право собственности Колганова С.П. и Пак А.А. зарегистрировано в установленном законом порядке.

Ответчики Железнов В.В. (1/2 доли в праве), Окатов В.К. (1/2 доли в праве) являются собственниками земельных участков площадью кв.м с кадастровым номером , площадью кв.м с кадастровым номером , категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, местоположение: .

Право собственности Железнова В.В. и Окатова В.К. зарегистрировано в установленном законом порядке.

Согласно кадастровым выпискам и пояснениям представителей ответчиков земельные участки ответчиков были образованы при выделе долей в праве общей долевой собственности из земельного участка с кадастровым номером [redacted], принадлежавшего ЗАО «Рузский» (АОЗТ «Рузский»), и поставлены на кадастровый учет 31 января 2012 г. в счет выдела долей в праве общей долевой собственности Невежиной Н.Л. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Попова Ю.В. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Рамазанова Р.Х. (свидетельство о праве собственности на землю от 31 июля 1998 г.), Рябченковой Л.А. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Уколовой А.Д. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Андреевой О.С. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Бычковой Т.И. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Васильевой В.А. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Дудалаевой В.И. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Егоровой И.Ю. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Фалиной Л.В. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Фромочкиной В.В. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Хомяковой С.В. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Челпановой Т.Н. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Кромского Н.И. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Литвиновой Л.В. (свидетельство о праве собственности на землю от 31 июля 1998 г.), Поповой В.В. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Поповой Л.И. (свидетельство о праве собственности на землю от 31 июля 1998 г.), Ромашиной Е.В. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Савосиной Т.П. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Фалиной Т.Я. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.), Царевой Т.Д. (свидетельство о праве собственности на землю от 21 августа 1998 г.).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования истцов, ссылавшихся на наложение земельных участков ответчиков на земельные участки истцов, суд первой инстанции, с которым согласилась апелляционная инстанция, учитывая ранее вынесенное определение Московского областного суда от 1 марта 2011 г., тем не менее пришел к выводу, что ответчики не представили доказательств возникновения права общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted], принадлежавший ЗАО «Рузский», за счет выдела долей указанных выше граждан (Невежиной Н.Л., Попова Ю.А. и других).

Кроме того, суд сослался на отсутствие доказательств перехода права на

земельные участки с кадастровыми номерами [redacted], от этих граждан к Колганову С.П., Пак А.А., Железнову В.В., Окатову В.К., а также доказательств государственной регистрации права на указанные земельные участки за Невежиной Н.Л., Поповым Ю.В. и другими.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции пришел к выводу, что законные основания для приобретения ответчиками права собственности на указанные выше земельные участки отсутствуют.

С оспариваемыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающего, что граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, выбор одного из предусмотренных законом способов защиты нарушенного права принадлежит тому лицу, чье право нарушено.

В силу пункта 2 части 1 статьи 28 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровой ошибкой в сведениях является воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

На основании части 4 статьи 28 названного закона кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные в соответствии со статьей 22 этого Закона), или в порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия) либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

Как указано в части 7 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

По смыслу приведенных выше норм права, описание границ земельного участка в установленном порядке и его постановка на кадастровый учет подтверждают существование такого земельного участка с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи.

Согласно правовой позиции, изложенной в абзаце четвертом пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10,

Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22), в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (в том числе, если право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Таким образом, иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, применение данного способа защиты возможно при условии исчерпания иных способов защиты (признание права, виндикация) и установления факта нарушения прав и законных интересов заинтересованного лица.

Между тем требований об истребовании участков из чужого незаконного владения, а также о применении последствий недействительности ничтожной сделки истцами заявлено не было, в связи с чем оснований для удовлетворения требований о признании права собственности отсутствующим не имелось.

Кроме того, по смыслу пункта 52 постановления Пленума № 10/22, правом на иск о признании права собственности отсутствующим обладает только владеющий собственник недвижимости, право которого зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации закреплено, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Исходя из обоснования заявленных истцами требований по данному делу юридически значимыми и подлежащими выяснению с учетом содержания спорных отношений сторон и подлежащих применению норм материального права обстоятельствами являлись установление фактического владельца спорных земельных участков, выяснение точных границ спорных земельных участков на местности, факта их наложения, а также проверка документально подтвержденных оснований внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о земельных участках сторон.

Между тем судом этого сделано не было.

Не исследовав юридически значимые обстоятельства по существу заявленных требований, суд в своем решении каких-либо мотивов не привел.

В апелляционной жалобе Железнов В.В. указывал также, что ни ООО «Белая Руза», ни администрация Рузского муниципального района Московской области не являются владельцами спорных земельных участков, а право собственности ответчиков на данные участки зарегистрировано в установленном законом порядке, о чем суду представлены соответствующие доказательства.

В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении должны быть указаны мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался.

Между тем в нарушение данного требования закона суд апелляционной инстанции ограничился лишь формальным указанием на то, что ответчиками не представлено доказательств, подтверждающих законность приобретения ими права собственности на земельные участки, мотивов в подтверждение своего вывода не привел, оценку доводам заявителя апелляционной жалобы о нарушении его прав не дал, чем нарушил гарантированное Конституцией Российской Федерации право ответчиков на судебную защиту и доступ к правосудию.

Также суд апелляционной инстанции не принял во внимание, что земельные участки ответчиков были образованы при выделе долей в праве общей долевой собственности из земельного участка с кадастровым номером [redacted], ранее принадлежавшего на праве собственности ЗАО «Рузский» (АОЗТ «Рузский»).

При этом из представленного суду Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Рузский отдел) дела правоустанавливающих документов на земельный участок с кадастровым номером [redacted] следует, что право собственности АО «Рузский» на земельный участок с кадастровым номером [redacted] было зарегистрировано в установленном законом порядке, а прекращение государственной регистрации этого права произведено в 2011 году после ликвидации ЗАО «Рузский» с одновременной регистрацией права общей долевой собственности граждан на земельные участки, образованные из указанного земельного участка (т. 2, 3).

Таким образом, вывод суда о том, что ответчики не представили доказательств возникновения права общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted], противоречит материалам дела и не является обоснованным.

При таких обстоятельствах определение суда апелляционной инстанции не может быть признано отвечающим требованиям статей 195, 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные нарушения являются существенными и могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 28 марта

2016 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с 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 Московского областного суда от 28 марта 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи