

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-18125

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "ИНТЕРКОМП" на постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.10.2015 по делу N А41-72832/2014,

УСТАНОВИЛ:

Открытое акционерное общество "Российские железные дороги" (далее - истец, ОАО "РЖД") обратилось в Арбитражный суд Московской области к обществу с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "ИНТЕРКОМП" (далее - ответчик, ООО "НПО "ИНТЕРКОМП"), Администрации Одинцовского муниципального района Московской области (далее - ответчик, Администрация) с иском:

- о признании постройки самовольной и ее сносе - здания магазина, площадью 367 кв. м, по адресу: Московская обл., г. Одинцово, пл. Привокзальная, д. 1Б;

- о признании недействительным постановления Главы Одинцовского района Московской области от 07.10.1998 N 1878.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.02.2015, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 13.10.2015 решение от 27.02.2015 и постановление от 11.06.2015 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО "НПО "ИНТЕРКОМП" просит отменить постановление суда округа, ссылаясь на существенное нарушение судом норм материального права.

Заявитель жалобы не согласен с выводами суда округа о том, что судами в нарушение статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации был применен срок исковой давности. Согласно п.6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

Из материалов дела следует, что земельный участок был предоставлен истцом во владение ответчика 01.10.2003 на основании договора №334НОД-6-РИ. Как установлено судом, с октября 2003 г договор пользования земельным участком до настоящего времени исполняется сторонами. Таким образом, требование о сносе спорной постройки может быть предъявлено истцом лишь в пределах общего срока исковой давности.

Поскольку истцом предъявлен иск о сносе постройки лишь в 2014 году, а срок исковой давности истек в 2006г., судом верно применен срок исковой давности.

Защита права собственности должна осуществляться в соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, а не в соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятого по делу судебного акта оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из судебных актов, 10.10.1994 Постановлением Главы Администрации Одинцовского муниципального района Московской области за

№ 2211 "О предоставлении земельного участка в аренду для создания торгового городка" ТОО "Поддержка плюс", АО "ИНТЕРКОМП", Одинцовское ДРСУ был предоставлен в аренду земельный участок по адресу: г. Одинцово, Привокзальная площадь для организации торгового городка.

Постановлением Главы Одинцовского района Московской области от 02.07.1998 № 1231 НПП "ИНТЕРКОМП" был выделен в аренду земельный участок площадью 340 кв. м сроком на 15 лет.

Актом от 15.08.1998 рабочей комиссии и Постановлением Главы Одинцовского района Московской области от 07.10.1998 за № 1878 окончательное строительство здания торгового павильона введено в эксплуатацию.

Право собственности ИЧП "НПП ИНТЕРКОМП" на спорное здание - магазина общей площадью 280 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Одинцово, пл. Привокзальная, д. 1Б., зарегистрировано 22.10.1998.

Между ФГУП "Московская железная дорога" и ООО "НПО "ИНТЕРКОМП" 01.10.2003 заключен договор № 334/НОД-6-РИ в отношении земельного участка, расположенного под зданием магазина для его использования (ст. Одинцово, ПК241 справа по ходу возрастания пикетана), общей площадью 440 кв. м, срок действия договора до 31.12.2011.

В 2005 году здание магазина было реконструировано, после чего, общая площадь здания изменилась с 280 кв. м до 367 кв. м. Актом от 28.12.2005 приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта и Постановлением Главы Одинцовского района Московской области от 28.12.2005 за № 4044 здание магазина после реконструкции введено в эксплуатацию.

Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 22.02.2006 было зарегистрировано право собственности ООО "НПО "ИНТЕРКОМП" на здание магазина, общей площадью 367 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Одинцово, Привокзальная площадь, д. 1Б.

Спорный объект недвижимости расположен на земельном участке (кадастровый номер 50:20:003 01 08:0074), относящемся к землям федерального железнодорожного транспорта, расположенный в полосе отвода железной дороги, что подтверждается кадастровой выпиской земельного участка.

Между ТУ Росимущества по Московской области и ОАО "РЖД" заключен договор от 01.12.2009 № 132/09-Р аренды указанного земельного участка, по условиям которого арендодатель предоставляет арендатору в пользование за плату являющийся федеральной собственностью земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Московская область, г. Одинцово, ст. Одинцово, ПК 237+52- ПК 245+14 (справа) площадью 39104 кв. м, с кадастровым номером 50:20:003 01 08:0074 для его использования в соответствии с разрешенным использованием "полоса отвода для обеспечения деятельности, эксплуатации и обслуживания железной дороги". Указанный земельный участок передан ОАО "РЖД" по акту приема-передачи от 01.12.2009. Договор был зарегистрирован в установленном законом порядке за № 50-50-99/074/2010-239 от 02.08.2010.

Полагая, что спорный объект возведен на земельном участке, не отведенном для целей капитального строительства, права истца как арендатора земельного участка, а также права и законные интересы собственника участка - Российской Федерации - нарушены, истец обратился в суд с настоящим иском.

Отказывая в иске в части признания спорной постройки самовольной, суд первой инстанции, с которым согласился и апелляционный суд, исходил из того, что спорная постройка не является самовольной, поскольку не отвечает признаком, установленным статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, судом применен срок исковой давности, о применении которой заявлено ответчиком.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты, указал, что судами обеих инстанций не учтены разъяснения, содержащиеся в пункте 22 Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно которым собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого, нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки. С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе (пункт 23).

В пункте 29 Постановления от 29.04.2010 N 10/22 разъяснено, что положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации). В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании пункт 1 статьи 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

Из материалов дела следует, что 07.10.1998 в эксплуатацию был принято здание торгового павильона площадью 280 кв. м, после произведенной

реконструкции 28.12.2005 в эксплуатацию было принято здание магазина площадью 367 кв. м.

Между тем, судами не установлено, был ли первоначально возведенный объект капитальным, возник ли в результате произведенной реконструкции новый объект, в каком виде существует спорный объект в настоящее время и каковы его технические характеристики (является ли он капитальным или некапитальным), тогда как от установления указанных обстоятельств зависит решение вопроса об избрании истцом надлежащего способа защиты права.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 25.08.1995 N 153-ФЗ "О федеральном железнодорожном транспорте" (действовал на дату принятия Постановления Главы Одинцовского района Московской области N 1231 о выделении в аренду НПП "ИНТЕРКОМП" земельного участка площадью 340 кв. м) землями железнодорожного транспорта являются земли федерального значения, предоставляемые безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование его предприятиям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач. К землям железнодорожного транспорта относятся земли, отведенные под железнодорожные пути и станции (включая полосу отвода), а также под защитные и укрепительные насаждения, строения, здания, сооружения и иные объекты, необходимые для эксплуатации и реконструкции железных дорог с учетом перспективы их развития.

Для целей, носящих временный характер, предприятиям и учреждениям железнодорожного транспорта могут предоставляться земли на условиях аренды.

Судом кассационной инстанции обосновано указано на то, что судами не установлено, является ли участок, выделенный администрацией ответчику в аренду, частью участка полосы отвода железной дороги. В том случае, если земельный участок находится в полосе отвода железной дороги, судам необходимо было выяснить вопрос, был ли отведен земельный участок в установленном законом порядке для строительства спорной постройки именно собственником земельного участка - Российской Федерацией, выдавались ли разрешения собственника в лице его уполномоченного органа на возведение/реконструкцию объекта недвижимого имущества, имелись ли полномочия у Главы Администрации Одинцовского муниципального района Московской области на распоряжение федеральной собственностью путем выделения земельного участка и передачи его в аренду, в том числе, правопродшественнику АО "ИНТЕРКОМП" на основании Постановлений от 10.10.1994, от 02.07.1998.

При этом согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 49 Постановления от 29.04.2010 N 10/22, в силу статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

Кроме того, отказывая в иске по основаниям пропуска срока исковой давности, суды не установили, создает ли спорная постройка угрозу жизни и здоровью граждан, учитывая, что в соответствии с разъяснениями, данными в

пункте 6 Информационного Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" исковая давность не распространяется на требования о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, иск о сносе самовольной постройки (недвижимого имущества) следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения.

Указания суда кассационной инстанции даны в пределах полномочий, установленных статьями 286,287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Вопрос о наличии (отсутствии) оснований для удовлетворения заявленных требований судом округа не был окончательно разрешен, заявитель не лишен возможности при новом рассмотрении дела изложить свои доводы со ссылками на нормы материального права и имеющиеся в деле доказательства.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "ИНТЕРКОМП" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова