

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-16638

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 февраля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив кассационную жалобу гаражно-строительного кооператива № 55 (г. Курск) на постановление Арбитражного суда Центрального округа от 28.09.2015 по делу Арбитражного суда Курской области № А35-8277/2014,

установила:

гаражно-строительный кооператив № 55 (далее – Кооператив) обратился с иском в Арбитражный суд Курской области к Комитету по управлению муниципальным имуществом города Курска о признании отсутствующим права собственности муниципального образования «Город Курск» на сооружение спортивно-оздоровительное, спортивную площадку площадью 728,1 кв. м с кадастровым номером 46:29:102150:1796, расположенную по адресу: г. Курск, ул. Хуторская, около дома № 16, номер государственной регистрации 46-401/072/2014-852, дата государственной регистрации 22.05.2014.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по управлению имуществом Курской области (далее – Комитет).

Решением Арбитражного суда Курской области от 31.03.2015, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2015, иск удовлетворен.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 28.09.2015 указанные судебные акты отменены, в иске отказано.

Кооператив обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит постановление суда округа отменить, решение от 31.03.2015 и постановление от 07.07.2015 оставить в силе.

Дело истребовано из Арбитражного суда Курской области 22.12.2015.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

Изучив изложенные в жалобе доводы и материалы дела, судья Верховного Суда Российской Федерации сделала вывод о наличии оснований для передачи кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Кооператив 18.08.2010 обратился в Комитет с заявлением о предоставлении земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объектов для строительства закрытых гаражных боксов.

По результатам выбора испрашиваемого земельного участка Комитет решением от 23.05.2011 № 01-18/788 согласовал место размещения объекта: «гаражные боксы ГСК-55 по ул. Хуторская (в районе дома № 16) в г. Курске» на земельном участке из земель населенных пунктов ориентировочной площадью 805 кв. м, расположенном по адресу: г. Курск, ул. Хуторская (в районе дома № 16), и утвердил акт выбора участка для строительства указанного объекта.

Спорный земельный участок из земель, государственная собственность на которые не разграничена, был сформирован и поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 46:29:102150:85.

Впоследствии вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Курской области от 22.06.2012 по делу № А35-3260/2012 признано недействительным решение Комитета от 26.01.2012 № 01-19/73 об отмене решения от 23.05.2011 № 01-18/788 о предварительном согласовании места размещения объекта.

Судебными актами по делу № А35-3260/2012 установлено, что земельный участок расположен в территориальной зоне «П-1» - для производственных предприятий V класса вредности (санитарно-защитная зона до 50 метров). Размещение гаражей автотранспорта соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

Пунктом 11.4.2 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск», утвержденных решением Курского городского Собрания от 23.10.2007 №388-3-РС установлен градостроительный регламент

территориальной зоны «П-1», которым спортивные площадки не предусмотрены среди видов разрешенного использования в зоне «П-1».

Согласно пунктам 3.2.2.18 и 3.2.2.19 Региональных нормативов градостроительного проектирования Курской области, утвержденных постановлением Администрации Курской области от 15.11.2011 №577-па в зоне размещения предприятий 5 класса вредности не допускается размещение спортивных объектов.

Комитет 28.01.2013 заключил с Кооперативом для строительства гаражных боксов договор № 4359-13ю аренды указанного земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Вступившим в законную силу решением Ленинского районного суда г. Курска от 11.02.2014 по делу № А2-978/12-2014 признано право собственности муниципального образования «Город Курск» на бесхозяйное недвижимое имущество - сооружение спортивной площадки, площадью 728,1 кв. м, расположенной по адресу: г. Курск, ул. Хуторская, около дома № 16.

На основании данного решения 22.05.2014 Управлением Росреестра по Курской области за муниципальным образованием «Город Курск» зарегистрировано право собственности на сооружение спортивной площадки с кадастровым номером 46:29:102150:1796.

Данная площадка находится на арендуемом Кооперативом земельном участке с кадастровым номером 46:29:102150:85 площадью 805 кв. м с видом разрешенного использования для строительства гаражных боксов.

Указав, что на спорном земельном участке спортивная площадка отсутствует, расположено лишь асфальтовое покрытие и металлическое ограждение, Кооператив обратился с иском по настоящему делу, полагая, что регистрация права собственности на несуществующий объект недвижимости нарушает его права как арендатора земельного участка на использование его по целевому назначению, поскольку делает невозможным строительство на нем гаражных боксов.

Определением суда первой инстанции от 28.11.2014 назначена строительно-техническая экспертиза, по результатам которой в заключении от 12.01.2015 №176/14 установлено, что асфальтовое покрытие территории площадки фактически пришло в негодность, поскольку поверхность покрыта трещинами с проросшей через них травой, кустарниками и деревьями, участки покрытия потеряли единую плоскость, толщина асфальта составляет 2-3 см, подстилающий слой из щебня, территория завалена мусором, металлическое ограждение выполнено из сетки типа «рабица», натянутой между стойками и обрамлением из уголков, ограждение частично разрушено, стойки согнуты, вход отсутствует, по всему периметру ограждение прочно срослось с деревьями и кустарниками и пришло в негодность. В заключении сделаны выводы, что сооружение спортивной площадки находится в разрушенном состоянии, характеризовать его как объект с физическими характеристиками не представляется возможным. Кроме того, спорная территория примыкает к расположенным в непосредственной близости гаражам, расстояние до стен

гаражных боксов составляет от 60 до 150 см, при этом такое расположение спортивной площадки в санитарно-защитной зоне производственных предприятий 5 класса вредности противоречит пункту 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и является недопустимым.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ в их совокупности и взаимной связи, суд первой инстанции установил, что спорный объект не обладает признаками самостоятельной недвижимой вещи, отличной от земельного участка, на котором он расположен.

Руководствуясь статьями 11,12, 131, 133, 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», разъяснениями, изложенными в абзаце 5 пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и в пункте 52 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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), суд признал, что запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП, Реестр) в отношении несуществующего объекта не может быть сохранена по причине ее недостоверности.

В силу части 1 статьи 4 АПК РФ за защитой своих нарушенных прав и законных интересов вправе обратиться в суд заинтересованное лицо.

Противоречия между правами на недвижимость и содержащимися в Реестре сведениями о них могут быть устранены как самим правообладателем, так и судом, по иску лица, чьи права и законные интересы нарушаются сохранением записи о праве собственности на это недвижимое имущество при условии отсутствия у последнего иных законных способов защиты своих прав.

Указав, что запись в ЕГРП нарушает права истца по использованию по целевому назначению спорного земельного участка и иных способов защиты нарушенного права у истца не имеется, суд первой инстанции удовлетворил иск.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Суд округа, отменяя решение от 31.03.2015 и постановление от 07.07.2015, исходил из того, что по смыслу пункта 52 постановления № 10/22 правом на данный иск обладает только владеющий собственник недвижимости, право которого зарегистрировано в ЕГРП.

Поскольку Кооператив не является обладателем вещного права на спорный объект, так же как и на земельный участок, а в сферу правомочий арендатора, пользующегося имуществом, не входит оспаривание титула собственника соответствующего имущества, если только арендатор не считает такое

имущество своим, суд округа посчитал, что правовые основания для удовлетворения требований истца ввиду избрания им ненадлежащего способа защиты, отсутствуют.

Ссылаясь на существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, Кооператив просит постановление суда округа отменить, решение суда первой и апелляционной инстанций оставить в силе.

В кассационной жалобе Кооператив указывает, что у спорного объекта отсутствует единая плоскость и пространственно-территориальные границы, данный объект не является и никогда не являлся спортивной площадкой, а также капитальным объектом, недвижимостью, вещью.

Заявитель считает правомерными выводы судов первой и апелляционной инстанций, вывод окружного суда об отсутствии у арендатора земельного участка права на предъявление данного иска необоснованным.

Указывает, что абзац 3 пункта 57 Постановления №10/22 и пункт 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 №153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» (далее – Информационное письмо № 153) отнесли иск о признании права отсутствующим к негаторным искам.

В силу статей 304, 305 Гражданского кодекса, пункта 3 информационного письма № 153 в случае передачи имущества в аренду право на негаторный иск имеют как арендодатель, так и арендатор имущества.

Полагает, что воспользовался надлежащим способом защиты своих нарушенных гражданских прав, иных способов защиты не усматривает.

Кроме того, указывает на нарушение единообразия в применении судом округа норм права, ссылаясь на постановление Арбитражного Суда Центрального округа от 27.08.2014 по делу А14-10506/2013.

Таким образом, указанные доводы жалобы общества о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенного права, заслуживают внимания и признаются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

гаражно-строительного кооператива № 55 вместе с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 31 марта 2016 года, на 11 часов 00 минут, в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Попова Г. Г.