

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС14-425

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01 апреля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационные жалобы жилищно-строительного кооператива «Кино-7» (Москва), Департамента городского имущества города Москвы (Москва), Красавцева Александра Евгеньевича (Москва), акционерного общества «ИНТЕКО» (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 11.06.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.12.2015 по делу № А40-51937/2011,

у с т а н о в и л:

Товарищество собственников жилья «Жургаз» (далее - Товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к жилищно-строительному кооперативу «Кино-7» (далее - Кооператив) и Департаменту земельных ресурсов города Москвы (далее - Департамент) о признании недействительным договора от 18.06.2007 № М-01-514609 краткосрочной аренды земельного участка, заключенного между ответчиками на период строительства жилого многоэтажного дома.

Арбитражный суд города Москвы решением от 02.09.2011, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2012, отказал в иске.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 04.05.2012 отменил решение от 02.09.2011 и постановление от 17.01.2012, направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции заменил ответчика - Департамент земельных ресурсов города Москвы на правопреемника - Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент имущества) и привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно спора, общество с

ограниченной ответственностью «ГеоМенеджер» (далее – ООО «ГеоМенеджер»).

Арбитражный суд города Москвы решением от 02.12.2013, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2014, отказал в иске.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 16.06.2014, отменил решение от 02.12.2013 и постановление от 08.04.2014 и повторно направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По результатам повторного нового рассмотрения дела Арбитражный суд города Москвы решением от 11.06.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2015 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.12.2015, признал недействительным спорный договор аренды земельного участка в части, касающейся распоряжения Департаментом частью земельного участка, расположенного по адресу: Москва, 1-й Самотечный пер., 17А, и указанного в плане земельного участка, составленном Центральным территориальным бюро технической инвентаризации по состоянию на 15.06.2005, площадью 650,5 кв.м, в том числе частью участка площадью 2 кв.м, на котором находится люк-приямок дома 17А, и частью участка площадью 648,5 кв.м, границы которой обозначены точками 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1 ситуационного плана, составленного обществом с ограниченной ответственностью «Гранд Кадастр» (далее – ООО «Гранд Кадастр»), и отказал в остальной части иска.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Кооператив, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить решение от 11.06.2015, постановление от 09.09.2015 и постановление от 17.12.2015 и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе судей.

Департамент имущества в кассационной жалобе ссылается на нарушение судами норм материального и процессуального права и просит отменить указанные судебные акты и отказать в иске.

Не привлеченные к участию в деле Красавцев Александр Евгеньевич и акционерное общество «ИНТЕКО» (далее – Общество), ссылаясь на нарушение обжалуемыми судебными актами их прав и законных интересов, просят отменить принятые по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы с привлечением их к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в 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 и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалоб и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалоб Кооператива, Департамента имущества, Красавцева А.Е. и Общества на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

При рассмотрении спора суды установили следующие обстоятельства.

Департамент (арендодатель) и Кооператив (арендатор) заключили договор от 18.06.2007 № М-01-514609 краткосрочной аренды земельного участка площадью 3150 кв.м с кадастровым номером 77:01:04002:188, расположенного по адресу: Москва, 1-й Самотечный пер., вл. 17б, на период строительства для проектирования и строительства жилого дома с подземным гаражом.

Товарищество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь на то, что границы земельного участка, выделенного Кооперативу под строительство жилого дома № 17Б, накладываются на границы земельного участка соседнего ранее построенного многоквартирного дома № 17А; ответчики, заключив указанный договор, лишили собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 17А законного права на владение и пользование земельным участком, сформированным под многоквартирным домом; переданный Кооперативу в аренду земельный участок находится в непосредственной близости с указанным домом, в котором 12.10.2006 решением общего собрания собственников жилых помещений учреждено Товарищество.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в дело доказательства, в том числе договор аренды в редакции дополнительного соглашения, технический паспорт домовладения 17А, прилагаемые к нему план земельного участка, ситуационный план, руководствуясь статьями 168, 181, 208, 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 41, 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 36, 135, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», статьями 45, 47 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 15.06.2001 № П/119 «Об утверждении документов государственного земельного кадастра», пунктом 2 Правил содержания общего имущества в

многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, разъяснениями, приведенными в пунктах 67, 68 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 вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», приняв во внимание правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, сформированную в постановлении от 28.05.2010 № 12-П, пришли к выводу об отсутствии у Департамента полномочий для предоставления в аренду Кооперативу земельного участка, являющегося частью участка, сформированного под многоквартирным домом № 17А, границы которого обозначены в ситуационном плане, составленном ООО «Гранд Кадастр», признали договор аренды недействительным в части, касающейся распоряжения Департаментом участка площадью 650,5 кв.м, и отказали в остальной части иска.

Суды исходили из следующего: материалами дела подтверждено, что часть земельного участка, предоставленного Департаментом в аренду Кооперативу, накладывается на часть (площадью 650,5 кв.м) земельного участка, сформированного под многоквартирным домом № 17А, и находящегося в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в данном доме; Департамент не вправе распоряжаться указанной частью земельного участка, занятого многоквартирным домом и необходимого для его обслуживания; вступившим в законную силу решением по делу № А40-7939/11 установлен факт наложения границ фактически предоставленного в аренду Кооперативу земельного участка под строящимся домом 17Б на участок территории, предлагаемый по проекту межевания отнесению к многоквартирному дому 17А; предоставление Департаментом Кооперативу в аренду части участка площадью 650,5 кв.м создало реальную угрозу нарушения прав собственности собственников помещений в жилом доме 17А и их законного владения указанным земельным участком; исковая давность на такого рода споры в силу статей 208, 304 ГР РФ не распространяется; ответчики отказались от проведения землеустроительной экспертизы по делу.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Доводы кассационных жалоб Департамента имущества и Кооператива не опровергают выводы арбитражных судов, основаны на неправильном толковании норм права, направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

В обоснование права на подачу жалобы на принятые по делу судебные акты Красавцев А.Е. ссылается на то, что данные акты затрагивают его права и обязанности, как лица, которое на дату их вынесения стало собственником жилого помещения в многоквартирном доме 17 Б по указанному адресу.

Общество в обоснование права на подачу жалобы на те же судебные акты указывает, что оно в силу инвестиционного контракта является участником простого товарищества и долевым собственником объекта капитального строительства, возведенного Кооперативом на арендуемом земельном участке; по его мнению, суды, признавая недействительным договор аренды в части земельного участка, необоснованно лишили Общество права на приобретение в общую долевую собственность земельного участка в тех границах, в которых он изначально был сформирован.

В силу статьи 42 АПК РФ лица, не участвующие в деле, о правах и обязанностях которых арбитражный суд принял судебный акт, вправе обжаловать этот судебный акт по правилам, установленным названным Кодексом. Такие лица пользуются правами и несут обязанности лиц, участвующих в деле.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 № 36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции», для возникновения права на обжалование судебных актов у лиц, не привлеченных к участию в деле, необходимо, чтобы оспариваемые судебные акты не просто затрагивали права и обязанности этих лиц, а были приняты непосредственно об их правах и обязанностях.

Из обжалуемых судебных актов не следует, что суды приняли решение о каких-либо правах или обязанностях Красавцева А.Е. и Общества. Наличие у Красавцева А.Е. и Общества заинтересованности в исходе дела само по себе не предоставляет им права обжаловать судебные акты, не принятые об их правах и обязанностях.

При таких обстоятельствах не имеется оснований для передачи жалоб Красавцева А.Е. и Общества для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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

о п р е д е л и л:

отказать жилищно-строительному кооперативу «Кино-7», Департаменту городского имущества города Москвы, Красавцеву Александру Евгеньевичу и акционерному обществу «ИНТЕКО» в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева