

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС23-435

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А09-10734/2021

Резолютивная часть определения объявлена 30.05.2023.

Полный текст определения изготовлен 06.06.2023.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Золотовой Е.Н. и Хатыповой Р.А.,

при участии представителей федерального государственного бюджетного учреждения «Центральное жилищно-коммунальное управление» Министерства обороны Российской Федерации Бузыкиной Е.П. (доверенность от 02.12.2022), индивидуального предпринимателя Исакова Андрея Викторовича – Гольцовой М.В. (доверенность от 17.03.2021), федерального государственного казенного учреждения «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации Шабарова В.Д. (доверенность от 11.08.2022), Министерства обороны Российской Федерации Кривошеиной М.А. (доверенность от 11.10.2022),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу федерального государственного бюджетного учреждения «Центральное жилищно-коммунальное управление» Министерства обороны Российской Федерации (Москва) на решение Арбитражного суда Брянской области от 19.05.2022, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2022 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 13.12.2022 по делу № А09-10734/2021,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Исаков Андрей Викторович обратился в Арбитражный суд Брянской области с иском, уточненным в

порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к федеральному государственному казенному учреждению «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации (далее - Управление) и федеральному государственному бюджетному учреждению «Центральное жилищно-коммунальное управление» Министерства обороны Российской Федерации (далее - Учреждение) об устранении препятствий в пользовании земельным участком с кадастровым номером 32:28:0032507:2 путем демонтажа въездных ворот с территории указанного земельного участка за пределы его границ в месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Брянская городская администрация, Управление по строительству и развитию территорий города Брянска, Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калужской, Брянской и Смоленской областях, Министерство обороны Российской Федерации (далее - Минобороны).

Арбитражный суд Брянской области решением от 19.05.2022, оставленным без изменения постановлениями Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2022 и Арбитражного суда Центрального округа от 13.12.2022, обязал Учреждение в месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу осуществить перенос въездных ворот с территории земельного участка с кадастровым номером 32:28:0032507:2 за пределы его границ между указанными в иске поворотными точками; в удовлетворении требований, заявленных к Управлению, отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Учреждение, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке.

Определением от 25.04.2023 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Учреждения вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу предприниматель просит оставить судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Управление в отзыве на жалобу просит отменить судебные акты и отказать в удовлетворении требований предпринимателя, полагая, что оснований для переноса ворот, возведенных в 1975 году для организации пропускного режима военного объекта, не имеется; истец избрал ненадлежащий способ защиты права, которое он считает нарушенным.

В отзыве на кассационную жалобу Минобороны просит ее удовлетворить.

В судебном заседании представитель Учреждения поддержал доводы

жалобы, представители Управления, Минобороны и предпринимателя - доводы, приведенные в отзывах на нее.

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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 права 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных статьей 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, предпринимателю с 2019 года принадлежит 1-этажное нежилое здание (магазин) площадью 118,1 кв.м с кадастровым номером 32:28:0032507:35, расположенное по адресу: г. Брянск, Красноармейская ул., 29Б.

Данное здание как высвобожденное федеральное военное имущество в 1999 году было продано на торгах уполномоченным органом.

В договоре купли-продажи от 21.04.1999 указано, что здание расположено на публичном земельном участке площадью 372 кв.м, границы которого подлежат уточнению.

Брянская городская администрация 14.04.2003 заключила с покупателем здания договор № 24375 аренды земельного участка площадью 372 кв.м на срок до 01.04.2052. Данный участок был поставлен на кадастровый учет 06.04.2004 под кадастровым номером 32:28:0032507:2.

В связи с приобретением здания в собственность в 2019 году к предпринимателю Исакову А.В. перешли права и обязанности арендатора земельного участка по договору от 14.04.2003.

Арендованный истцом земельный участок граничит с земельным участком площадью 5003 кв.м с кадастровым номером 32:28:0032507:3, расположенным по адресу: г. Брянск, Красноармейская ул., 29.

Данный земельный участок 28.04.2004 поставлен на государственный кадастровый учет, 15.06.2004 на него зарегистрировано ранее возникшее право собственности Российской Федерации, а 08.12.2017 участок передан в постоянное (бессрочное) пользование Управлению. Участок имеет вид разрешенного использования «обеспечение обороны и безопасности».

По договору безвозмездного пользования от 30.01.2020 № ЗВО-27 Управление передало Учреждению для осуществления уставных целей

недвижимое имущество общей площадью 1291,9 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 32:28:0032507:3.

Обращаясь в суд с настоящим иском, основанном на положениях статей 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пункта 2 статьи 62 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), предприниматель сослался на то, что граница между указанными участками фактически проходит по центру ворот, через которые осуществляется въезд на территорию Управления и Учреждения, то есть ворота и ограждение частично располагаются на арендуемом истцом участке; ворота и прилегающее к ним ограждение ответчиков мешают истцу организовать заезд на территорию, прилегающую к принадлежащему ему магазину для разгрузки товара.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 304, 305 Гражданского кодекса, статьи 60, 62, 76 Земельного кодекса, разъяснения, приведенные в постановлении 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 Пленума № 10/22), в информационном письме 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 ВАС РФ № 153), пришли к выводу о наличии оснований для обязания Учреждения, в фактическом пользовании которого находится имущество Минобороны - участок, ворота и ограждение, осуществить перенос въездных ворот с территории земельного участка с кадастровым номером 32:28:0032507:2 за пределы его границ между указанными в иске поворотными точками.

Суды исходили из следующего: надлежащим ответчиком по иску является Учреждение, поскольку именно оно фактически использует данные ворота, осуществляет охрану участка и контрольно-пропускной режим через ворота; правовых оснований для размещения ворот на участке, предоставленном истцу в аренду, у Учреждения не имеется, поэтому оно должно устранить допущенное нарушение прав предпринимателя путем переноса ворот с земельного участка арендатора, находящегося в аренде истца.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса. Выбор способа защиты права принадлежит субъекту права, который вправе воспользоваться как одним из них, так и несколькими способами, и вместе с тем он предопределяется правовыми

нормами, регулирующими конкретные правоотношения, с учетом характера нарушения и фактических обстоятельств дела.

Способ защиты права собственности и иных вещных прав, предусмотренный статьями 304 и 305 Гражданского кодекса, направлен на устранение нарушений прав собственника или иного законного владельца, не связанных с лишением владения, в том числе на защиту прав арендатора, в отношении имущества, переданного ему в аренду собственником, от незаконного посягательства иных лиц.

Следовательно, арендатор, получивший земельный участок во владение по воле уполномоченного публичного органа на основании договора аренды, имеет право на негаторный иск, который подлежит удовлетворению при доказанности наличия препятствий, чинимых ему как собственником участка, так и иными лицами, в пользовании земельным участком в соответствии с целями, предусмотренными договором.

В таких делах обязательно участие арендатора и арендодателя (пункт 3 информационного письма ВАС РФ № 153).

Таким образом, в силу приведенных норм, а также в соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 45 постановления Пленума № 10/22, предприниматель, заявляя требование об обязанности ответчиков перенести ворота с арендованного истцом у муниципального образования земельного участка с целью организации деятельности магазина, в том числе для стоянки автомобилей сотрудников и посетителей магазина, должен доказать, что действиями ответчиков, не связанными с лишением владения, нарушается законное владение истца, а суд - установить, имеется ли нарушение таких прав, кто является нарушителем, возможно ли восстановление прав, которые истец считает нарушенными, и каким образом.

Однако суды при рассмотрении настоящего спора в нарушение требований статей 71, 168 и 170 АПК РФ надлежащим образом указанные обстоятельства не исследовали, в том числе не проверили имеющие существенное значение для правильного разрешения спора доводы ответчиков и Минобороны о формировании земельного участка, предоставленного предпринимателю в аренду, с нарушением требований земельного законодательства, без учета того, что ворота, которые истец просит перенести, были возведены на федеральном земельном участке в целях охраны военного объекта в 1975 году, через них организован пропускной режим на территорию, используемую в интересах Вооруженных Сил Российской Федерации.

Земельный участок под зданием бывшего военорга (высвобожденного федерального имущества) поставлен на кадастровый учет 06.04.2004, а участок, находящийся на праве постоянного (бессрочного) пользования у Управления, поставлен на учет 28.04.2004. При этом участок под зданием военорга сформирован таким образом, что его граница проходит по середине ворот, находящихся в федеральной собственности.

В силу пункта 4 статьи 69 Земельного кодекса (в редакции, действовавшей в период постановки на кадастровый учет указанных участков) при проведении землеустройства обеспечивается учет законных интересов лиц,

права которых могут быть затронуты при его проведении. В соответствии с положениями пункта 2 статьи 19 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (действовавшего в указанный период) и статьи 17 Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (в редакции, действовавшей в тот же период) межевание объекта землеустройства включает в себя в том числе работы по определению границ объекта землеустройства на местности и их согласование со смежными землепользователями.

Как указывают ответчики и Минобороны, границы земельного участка под зданием магазина не были согласованы со смежным землепользователем участка с кадастровым номером 32:28:0032507:3.

С учетом приведенных норм судам необходимо было проверить правомерность формирования земельного участка, предназначенного для эксплуатации здания военорга, за счет участка, находящегося в федеральной собственности, относящегося к зоне с особыми условиями использования территории – обеспечение обороны и безопасности, и занятого федеральным имуществом, и установить возможность переноса спорных ворот, через которые осуществляется единственный проезд на охраняемую территорию военного объекта.

В соответствии со статьями 606, 611, 612 Гражданского кодекса арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в пользование в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и его назначению, и отвечать за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (пункт 2 статьи 612 Гражданского кодекса).

Суды не учли, что предпринимателю при приобретении здания магазина в 2019 году и оформлении права аренды на земельный участок было известно о существовании данных ворот, примыкающих к зданию магазина, и возможности проезда к задней части здания только через эти ворота.

Доказательств обращения по спорному вопросу к арендодателю предприниматель не представил.

Судебная коллегия также считает, что суды, признав надлежащим ответчиком по иску Учреждение и обязав последнего осуществить перенос ворот, не учли, что Учреждение не размещало указанные в иске ворота, не является обладателем вещных прав на ворота и смежный участок, оно не вправе распоряжаться данными воротами, в том числе переносить их на иное место. Используемый Учреждением федеральный земельный участок закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования за Управлением, которое в силу

пункта 13 его Устава вправе распоряжаться с согласия собственника имуществом Вооруженных Сил Российской Федерации.

Кроме того, как пояснили представители Управления и Учреждения в судебном заседании Судебной коллегии, предприниматель беспрепятственно проезжает через ворота к принадлежащему ему зданию, ответчики не чинят препятствия в пользовании данным объектом. Доказательств обратного в материалы дела не представлено и представителем предпринимателя данный довод ответчиков не опровергнут, а суды не исследовали наличие со стороны ответчиков противоправных действий, реальный характер чинимых препятствий либо наличие реальной угрозы нарушения права истца.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение суда первой инстанции от 19.05.2022, постановление апелляционного суда от 29.07.2022 и постановление суда округа от 13.12.2022 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; всесторонне и полно исследовать имеющиеся в деле доказательства в их совокупности; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Брянской области от 19.05.2022, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2022 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 13.12.2022 по делу № А09-10734/2021 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Брянской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Н. Золотова

Р.А. Хатыпова