

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС20-15163

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 декабря 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 22.12.2020.
Полный текст определения изготовлен 28.12.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Маненкова А.Н. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителя федерального государственного казенного учреждения «Центральное Территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации Валицкой Я.С. (доверенность от 30.10.2020), Министерства обороны Российской Федерации Полевца И.М. (доверенность от 17.12.2019), общества с ограниченной ответственностью «Городок» Назаряна К.Г. (доверенность от 14.01.2020), Овсянникова А.С. (доверенность от 14.01.2020).

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Министерства обороны Российской Федерации (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 02.08.2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.06.2020 по делу № А40-57217/2018,

УСТАНОВИЛА:

Федеральное государственное казенное учреждение «Центральное Территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации (далее – Учреждение) обратилось в

Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – Департамент), обществу с ограниченной ответственностью «Городок» (далее – Общество) о признании недействительными договоров от 08.12.2011 № 337-2011/Ю и от 28.06.2012 № 493-2012/Ю аренды земельных участков площадью 2900 кв.м и 7128 кв.м с кадастровыми номерами 50:21:0120203:955 и 50:21:0120203:1100, расположенных по адресу: Москва, ул. Героя России Соломатина, вблизи завода ОАО «Мосрентген»; об истребовании указанных земельных участков из незаконного владения Общества и обязанности Общества передать данные земельные участки истцу по акту приема-передачи.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Министерство обороны Российской Федерации (далее – Минобороны России), войсковая часть 61899, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, администрация Ленинского муниципального района Московской области (далее – Администрация района).

Арбитражный суд города Москвы решением от 02.08.2019, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2019 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19.06.2020, отказал в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Минобороны России, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить принятые по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Определением от 03.12.2020 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Минобороны России вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представители Минобороны России и Учреждения поддержали доводы жалобы, а представители Общества - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

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 (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Минобороны России, Учреждения и Общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что принятые по делу судебные подлежат отмене.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Исполнительный комитет Видновского городского Совета депутатов трудящихся Московской области принял решение от 29.11.1974 об утверждении границ фактического землепользования войсковой части 06774 и выдаче войсковой части 06774 акта на право пользования землей.

На основании указанного решения войсковой части 06774 выдан государственный акт от 04.12.1974 на право постоянного пользования землей площадью 61,60 га. Составной частью акта является план земельного участка с координатами поворотных точек границ.

Исполнительный комитет Московского городского Совета депутатов трудящихся решением от 09.02.1977 № 311с отвел Московскому военному округу Министерства обороны СССР под перебазирование военного городка в районе поселка Теплый Стан-Мамыри Ленинского района Московской области земельный участок площадью около 30 га, а решением от 29.07.1977 № 2073с дополнительно отвел Московскому военному округу Министерства обороны СССР около 34 га.

Войсковой части 32986, являющейся правопреемником войсковой части 06774, главой администрации Ленинского района Московской области выданы свидетельства от 16.03.1993 № 1683 и от 12.05.1994 № 3932 о праве постоянного (бессрочного) пользования землей площадью 61,6 га и 57,93 га для размещения объектов войсковой части.

В 2005 году заместителем главы администрации Ленинского муниципального района утверждены проекты территориального землеустройства 3-х земельных участков общей площадью 88,68 га.

На государственный кадастровый учет 19.09.2006 поставлен земельный участок площадью 579 300 кв.м с присвоением ему кадастрового номера 50:21:0120203:732 с видом разрешенного использования «для размещения объектов войсковой части», расположенный в поселке Мосрентген Ленинского района Московской области, принадлежащий на праве собственности Российской Федерации, ранее закрепленный на праве постоянного (бессрочного) пользования за войсковой частью 32986, затем за федеральным государственным квартирно-эксплуатационным учреждением «Квартирно-эксплуатационная часть района «Теплый Стан» Министерства обороны Российской Федерации (далее - ФГКЭУ «КЭЧ района «Теплый Стан»). Границы указанного земельного участка не установлены.

ФГКЭУ «КЭЧ района «Теплый Стан» реорганизовано в соответствии с приказом Министра обороны Российской Федерации от 17.12.2010 № 1871 путем присоединения к Учреждению.

По заявлениям Общества Администрация района постановлениями от 21.10.2011 № 2011 и от 05.06.2012 № 2773 утвердила схемы расположения земельных участков площадью 2900 кв.м и 7128 кв.м по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сп «Мосрентген» в районе пос. Мамыри, ул. Героя России Соломатина, вблизи завода ОАО «Мосрентген», и установила вид разрешенного использования земельных участков «для организации открытой автостоянки».

На основании указанных схем проведены кадастровые работы и сформированы земельные участки площадью 2900 кв.м и 7128 кв.м с кадастровыми номерами 50:21:0120203:955 и 50:21:0120203:1100 соответственно.

Во исполнение постановлений от 01.12.2011 № 2816 и от 28.06.2012 № 3558 Администрация района (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 08.12.2011 № 337-2011/Ю аренды земельного участка площадью 2900 кв.м с кадастровым номером 50:21:0120203:955 и договор от 28.06.2012 № 493-2012/Ю аренды земельного участка площадью 7128 кв.м с кадастровым номером 50:21:0120203:1100 для организации открытой автостоянки сроком на 49 лет.

Участки переданы Обществу по актам приема-передачи.

В соответствии с постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 27.12.2011 № 560-СФ «Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью» указанные участки с 01.07.2012 вошли в состав города федерального значения Москвы.

На основании названного постановления Администрация района, Департамент и Общество дополнительными соглашениями от 01.07.2012 внесли изменения в договоры аренды от 08.12.2011 и от 28.06.2012 и указали следующее: Администрация района передает, а Департамент принимает на себя права и обязанности арендодателя в полном объеме; присвоить договорам новые учетные номера Департамента № М-11-040889 и М-11-041315; изменить адреса земельных участков, вместо адреса: Московская область, Ленинский муниципальный район, сп «Мосрентген» в районе пос. Мамыри, ул. Героя России Соломатина, вблизи завода ОАО «Мосрентген», считать адрес: Москва, ул. Героя России Соломатина, вблизи завода ОАО «Мосрентген».

Соглашения зарегистрированы в установленном порядке.

Учреждение, осуществляющее распоряжение закрепленным за ним имуществом Минобороны России, обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, указало на следующее: по результатам проведенной в августе 2017 года проверки использования земель Минобороны России установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0120203:955 и 50:21:0120203:1100 полностью налагаются на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0120203:732, находящийся в федеральной

собственности и относящийся к землям обороны, закрепленный за Учреждением на праве постоянного (бессрочного) пользования; следовательно, спорные земельные участки, предоставленные в аренду Обществу, также относятся к землям обороны; органом, уполномоченным распоряжаться данными участками, является Минобороны России; Администрация района не обладала полномочиями на совершение распорядительных действий в отношении участков, образованных из федерального участка, закрепленного на праве постоянного (бессрочного) пользования за подразделением Минобороны России, поэтому сделки по предоставлению спорных участков Обществу в долгосрочную аренду являются недействительными (ничтожными), а участки, которые используются Обществом для размещения автостоянок и на которых нет объектов недвижимости, подлежат передаче истцу.

Суд первой инстанции по ходатайству сторон в целях установления наличия либо отсутствия наложения границ земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0120203:955 и 50:21:0120203:1100 с земельным участком с кадастровым номером 50:21:0120203:732 назначил проведение судебной экспертизы.

Согласно заключению судебной экспертизы в результате проведенного сопоставления фактических границ и границ, указанных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0120203:955 и 50:21:0120203:1100 с границами земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120203:732, описанных в заявлении о постановке на государственный кадастровый учет, установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0120203:955 и 50:21:0120203:1100 полностью расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120203:732.

Однако суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 12, 125, 166, 168, 209, 214, 301 - 305 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 37, 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ), разъяснения, приведенные в пункте 21 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Суды исходили из следующего: поскольку границы земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120203:732 до настоящего времени не установлены, в том числе не установлены в результате проведения судебной экспертизы, спор об установлении границ в судебном порядке не разрешен, оснований считать, что земельные участки, предоставленные в аренду Обществу, пересекаются с земельным участком, находящимся в федеральной собственности, не имеется; до установления границ земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120203:732 требования об оспаривании сделок и истребовании земельных участков из незаконного владения ответчика являются ненадлежащим способом защиты нарушенного права.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды не учли следующее.

Статья 46 Конституции Российской Федерации гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод.

В силу статьи 2 АПК РФ одной из задач судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Статьей 4 АПК РФ предусмотрено право заинтересованного лица обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном данным Кодексом.

Право на судебную защиту предполагает своевременное, правильное и справедливое рассмотрение судом дела.

Отказ в иске со ссылкой на неправильный выбор способа судебной защиты (при формальном подходе к квалификации заявленного требования), при очевидности преследуемого истцом материально-правового интереса недопустим, поскольку не обеспечивает разрешение спора, определенность в отношениях сторон, баланс их интересов и стабильность гражданского оборота в результате рассмотрения одного дела в суде, что способствовало бы процессуальной экономии и максимально эффективной защите прав и интересов всех причастных к спору лиц.

Иск Учреждения мотивирован тем, что Администрация района в нарушение требований статей 209 и 608 ГК РФ незаконно предоставила в аренду Обществу два земельных участка, сформированных из земельного участка, принадлежащего Российской Федерации, относящегося к землям обороны и закрепленного за Учреждением на праве постоянного (бессрочного) пользования, поэтому договоры аренды участков в силу статьи 166 ГК РФ недействительны. Целью иска является истребование указанных земельных участков из незаконного владения Общества.

В соответствии с частью 1 статьи 45 Закона № 221-ФЗ в редакции, действовавшей до 01.01.2017, государственный кадастровый учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе технический учет, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу данного Федерального закона или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 данного Федерального закона особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с данным Федеральным законом (далее - ранее учтенные объекты недвижимости). При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в

соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Земельный участок с кадастровым номером 50:21:0120203:732, находящийся в федеральной собственности, образованный в 2006 году из земель обороны, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования учреждениям Минобороны России, является ранее учтенным земельным участком, то есть объектом недвижимости, права на который подлежат судебной защите способами, предусмотренными статьей 12 ГК РФ.

С 01.01.2017 правоотношения, возникающие в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу данного Закона сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Государственная регистрация права на земельный участок, совершенная по правилам ранее действовавшего законодательства, при отсутствии в государственном кадастре недвижимости в отношении такого земельного участка сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка в случаях, установленных пунктом 1 статьи 19 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признается юридически действительной.

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами в настоящее время не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков и внесение таких сведений в ЕГРН. Установление местоположения границ и внесение в ЕГРН сведений о них осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков и сроками не ограничиваются.

В пункте 2 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 споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22) разъяснено, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся в числе прочих иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании права, об установлении границ земельного участка.

Одним из обстоятельств, подлежащих исследованию при разрешении данного спора, касающегося защиты права федеральной собственности на земельный участок, является вопрос об определении его границ.

Суд первой инстанции правильно указал, что для разрешения вопроса о том, пересекаются ли участки, арендованные Обществом, с участком обороны, необходимо назначить проведение землеустроительной экспертизы.

Частью 1 статьи 82 АПК РФ предусмотрено, что для разъяснения, возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом; лица, участвующие в деле, вправе представить в арбитражный суд вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы; отклонение вопросов, представленных лицами, участвующими в деле, суд обязан мотивировать (часть 2 статьи 82 АПК РФ).

Согласно представленным в материалы дела документам, в том числе выписке из ЕГРН, суду первой инстанции еще до назначения экспертизы было известно о том, что границы земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120203:732 не установлены. При этом Учреждение и Минобороны России, заявляя первоначально в суде первой инстанции, а затем и в суде апелляционной инстанции, ходатайства о назначении экспертизы, предлагали поставить на разрешение экспертов вопрос об установлении местоположения границ указанного земельного участка.

Однако суды в нарушение части 2 статьи 82 АПК РФ необоснованно и немотивированно отклонили предложенный истцом и третьим лицом вопрос, а в дальнейшем отказали в иске со ссылкой на невозможность определить наложение спорных участков ввиду того, что границы участка обороны не установлены.

Кроме того, суды не учли разъяснений, приведенных в пункте 3 постановления Пленума № 10/22 и пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», о том, что в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд обязан самостоятельно определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела с тем, чтобы обеспечить восстановление нарушенного права, за защитой которого обратился истец.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 02.08.2019, постановление апелляционного суда от 28.10.2019 и постановление окружного суда от 19.06.2020 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 арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, определить круг обстоятельств, подлежащих исследованию при рассмотрении спора о правах на земельные участки, 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 города Москвы от 02.08.2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.06.2020 по делу № А40-57217/2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

А.Н. Маненков

Н.С. Чучунова