ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ15-222

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 12 января 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Асташова С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. к администрации МО город-курорт Геленджик о признании права на предоставление в аренду земельного участка, о признании частично недействительными ненормативных актов органа местного самоуправления, по встречному иску администрации МО города-курорта Геленджик к Гончарову А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. о признании зарегистрированного права собственности отсутствующим, по иску ООО СПКФ «АЗОТ» к Гончарову А.В. о признании зарегистрированного права собственности отсутствующим,

по кассационной жалобе Гончарова А.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя Гончарова А.В. – Пендюрина М.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя ООО СПКФ «АЗОТ» – Тарасова Р.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гончаров А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. обратились в суд с иском к администрации МО город-курорт Геленджик о признании права на предоставление в аренду земельного участка, о признании частично недействительными ненормативных актов органа местного самоуправления, обосновывая свои требования тем, что являются собственниками по 1/3 каждый в праве общей долевой собственности на открытый полигон общей площадью [redacted] кв.м., расположенный по адресу: [redacted]. Право общей долевой собственности на открытый полигон зарегистрировано за истцами как на объект недвижимости.

В связи с этим обратились в администрацию МО город-курорт Геленджик с заявлением о предоставлении им земельного участка площадью [redacted] кв.м, кадастровый номер [redacted] под указанным объектом в долгосрочную аренду, но письмом первого заместителя главы МО город-курорт Геленджик от 24 июня 2014 г. им было отказано по тем основаниям, что «испрашиваемый земельный участок предоставлен в аренду третьему лицу в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации».

Испрашиваемый ими земельный участок был предоставлен администрацией в аренду ООО СПКФ «АЗОТ» постановлением главы МО город-курорт Геленджик № 2956 от 26 сентября 2012 г., а постановлением № 1719 от 21 июня 2013 г. в него были внесены изменения. Так, указанным постановлением ООО СПКФ «АЗОТ», как собственнику здания склада готовой продукции по адресу: [redacted], были предоставлены в аренду сроком на 49 лет несколько земельных участков, в том числе и испрашиваемый истцами земельный участок площадью [redacted] кв.м, кадастровый номер [redacted], расположенный по адресу: [redacted].

Истцы считают данные постановления неправомерными, поскольку на указанном земельном участке расположен принадлежащий им на праве общей долевой собственности объект недвижимости.

Администрация МО город-курорт Геленджик, возражая против заявленных исковых требований, обратилась в суд со встречным иском к Гончарову А.В., Михайлиди А.А, Когай В.С. о признании зарегистрированного права собственности отсутствующим, указав в обоснование требований, что указанным лицам на праве собственности принадлежит открытый полигон литер VIII, площадью [redacted] кв.м, расположенный по ул. [redacted].

Полагает, что право собственности Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. на указанный объект, как объект недвижимого имущества, зарегистрировано необоснованно, поскольку оно таковым, по смыслу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, не является.

ООО СПКФ «АЗОТ» – 3-е лицо с самостоятельными требованиями обратилось в суд с иском к Гончарову А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. о

признании зарегистрированного права собственности отсутствующим, утверждая, что Общество является собственником склада готовой продукции, назначение: нежилое, площадью [redacted] кв.м, литер «А1», кадастровый номер (или условный) [redacted], расположенного по адресу: [redacted], на основании договора купли-продажи от 19 июля 2011 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 25 августа 2011 г., в связи с чем земельный участок площадью [redacted] кв.м, кадастровый номер [redacted], находящийся по указанным объектом недвижимости, правомерно предоставлен в аренду обществу в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 1 декабря 2014 г. исковые требования Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. удовлетворены. В удовлетворении встречных исковых требований администрации МО город-курорт Геленджик и исковых требований ООО СПКФ «АЗОТ» отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым отказано в удовлетворении исковых требований Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С., встречные требования администрации МО город-курорт Геленджик и требования ООО СПКФ «АЗОТ» удовлетворены. Суд признал отсутствующим право собственности Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. на открытый полигон площадью [redacted] кв.м., Литер VIII, расположенный по адресу: г. [redacted]. Возложена обязанность на должностных лиц Управления Росреестра по Краснодарскому краю внести соответствующие записи в ЕГРП.

В кассационной жалобе Гончарова А.В. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2014 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 7 декабря 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для ее удовлетворения.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

признании зарегистрированного права собственности отсутствующим, утверждая, что Общество является собственником склада готовой продукции, назначение: нежилое, площадью [redacted] кв.м, литер «А1», кадастровый номер (или условный) [redacted], расположенного по адресу: г. [redacted], на основании договора купли-продажи от 19 июля 2011 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 25 августа 2011 г., в связи с чем земельный участок площадью [redacted] кв.м, кадастровый номер [redacted], находящийся по указанным объектом недвижимости, правомерно предоставлен в аренду обществу в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 1 декабря 2014 г. исковые требования Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. удовлетворены. В удовлетворении встречных исковых требований администрации МО город-курорт Геленджик и исковых требований ООО СПКФ «АЗОТ» отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым отказано в удовлетворении исковых требований Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С., встречные требования администрации МО город-курорт Геленджик и требования ООО СПКФ «АЗОТ» удовлетворены. Суд признал отсутствующим право собственности Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. на открытый полигон площадью [redacted] кв.м., Литер VIII, расположенный по адресу: [redacted]. Возложена обязанность на должностных лиц Управления Росреестра по Краснодарскому краю внести соответствующие записи в ЕГРП.

В кассационной жалобе Гончарова А.В. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2014 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 7 декабря 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для ее удовлетворения.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Таких нарушений судом апелляционной инстанции допущено не было.

Удовлетворяя требования истцов и отказывая в удовлетворении встречных исков, суд первой инстанции исходил из того, что Гончаров А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. являются собственниками объекта недвижимости (открытый полигон), расположенного на земельном участке по адресу: [redacted], и их право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке, испрашиваемый истцами земельный участок находится под принадлежащим им на праве собственности объектом недвижимости.

В связи с чем суд пришел к выводу, что истцы, в силу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, имеют исключительное право на предоставление им в аренду спорного земельного участка.

При этом суд посчитал оспариваемые истцами постановления главы МО город-курорт Геленджик № 2956 от 26 сентября 2012 г. и № 1719 от 21 июня 2013 г. противоречащими действующему законодательству и нарушающими права и законные интересы Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С.

Отменяя решение суда первой инстанции и признавая отсутствующим право собственности Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. на открытый полигон общей площадью [redacted] кв.м, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда пришла к выводу, что оснований для регистрации права собственности за истцами на данный объект, как на объект недвижимости, не имелось, в связи с чем решение суда первой инстанции о предоставлении Гончарову А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. земельного участка площадью [redacted] кв.м, кадастровый номер [redacted] по договору аренды в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, является неправомерным.

Суд апелляционной инстанции также пришел к выводу, что спорный земельный участок находится под принадлежащим ООО СПКФ «АЗОТ» на праве собственности объектом недвижимости – зданием (складом), в связи с чем оспариваемые постановления главы МО город-курорт Геленджик № 2956 от 26 сентября 2012 г. и № 1719 от 21 июня 2013 г. в части предоставления спорного земельного участка в аренду ООО СПКФ «АЗОТ», соответствуют требованиям действующего законодательства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы суда апелляционной инстанции основанными на законе.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации; государственная регистрация является единственным доказательством существования

зарегистрированного права; зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

В силу статей 8.1, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество.

Администрация МО города-курорта Геленджик и ООО СПКФ «АЗОТ» заявили требование о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности за Гончаровым А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. на открытый полигон, как на объект недвижимости, ссылаясь на то, что он таковым не является.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

По смыслу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение; при этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При решении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил.

Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как установлено судом, полигон представляет собой открытую бетонную площадку, как объект недвижимости данное сооружение не возводилось и в эксплуатацию не принималось.

Регистрация права собственности истцов на бетонную площадку, как на объект недвижимости, нарушает интересы администрации МО город-курорт Геленджик, поскольку влечет обязанность предоставить истцам земельный участок, необходимый для эксплуатации объекта, не являющегося недвижимым имуществом, то есть создает угрозу нарушения публичных интересов, препятствует органам местного самоуправления в осуществлении функций и задач, установленных федеральным законом.

При таком положении суд апелляционной инстанций пришел к обоснованному выводу о том, что заявленное МО город-курорт Геленджик и ООО СПКФ «АЗОТ» по настоящему делу требование является надлежащим способом защиты их нарушенных прав.

Доказательств того, что объект, представляющий собой согласно материалам дела бетонную площадку, является объектом недвижимости, права в отношении которого подлежали государственной регистрации в ЕГРП, представлено не было.

Учитывая, что земельный участок находится под принадлежащим ООО СПКФ «АЗОТ» на праве собственности зданием склада, документы ООО СПКФ «АЗОТ» на данный объект недвижимости не признаны недействительными, право собственности Гончарова А.В., Михайлиди А.А., Когай В.С. на открытый полигон, как объект недвижимого имущества, зарегистрировано необоснованно, поскольку оно таковым по смыслу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации не является, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу об отказе в удовлетворении первоначальных исковых требований.

Довод кассационной жалобы о признании принадлежащего Гончарову А.В. и другим на праве собственности полигона – объектом недвижимости, направлен на переоценку собранных по делу доказательств.

Между тем действующим гражданским процессуальным законодательством суду кассационной инстанции право их переоценки не предоставлено, суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции.

Другие доводы кассационной жалобы также не могут служить основанием для отмены вынесенного судебного постановления, поскольку существенных нарушений норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов, по данному делу допущено не было.

Учитывая изложенное, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2015 г. подлежит оставлению без изменения, а кассационная жалоба Гончарова А.В. – без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2015 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Гончарова А.В. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи