



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-В08-36

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

«17 » февраля 2009 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Кнышева В.П.

судей Горшкова В.В., Гуцоло Ю.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Эльдарова Э[] М[] к администрации Сергиево-Посадского муниципального района Московской области о признании действительным договора аренды, по иску третьего лица Российской академии наук к Эльдарову Э[] М[], администрации Сергиево-Посадского муниципального района Московской области, Медведевой Е[] В[], Галициной Г[] А[] о признании недействительными постановлений Главы Сергиево-Посадского муниципального района, признании недействительными договоров аренды, уступки права аренды, купли-продажи земельного участка, записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, истребовании из незаконного владения земельного участка, освобождении земельного участка и сносе строения по надзорной жалобе Российской академии наук на решение Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 15 мая 2008 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июля 2008 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гуцоло Ю.А., объяснения представителей Российской академии наук Князева А.А., Сергиево-Посадского муниципального района Московской области Власкина А.А. (доверенности в деле), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

истец Эльдаров Э.М. обратился в суд с иском к администрации Сергиево-Посадского муниципального района Московской области о признании действительным договора аренды земельного участка № ДЗ-31 от 1.02.2007 г., заключенного между ним и администрацией Сергиево-Посадского района.

Свой иск мотивировал тем, что 12.09.2002 г. и 31.05.2005 г. обращался в администрацию Сергиево-Посадского района с заявлениями о представлении в аренду земельного участка площадью [REDACTED] кв.м. для индивидуального жилищного строительства из земель поселений, расположенного по адресу:

[REDACTED].

Главой указанного района было принято Постановление от 16.08.2005 г. № 1261/3 «О предварительном согласовании выбора земельного участка и места размещения объекта Эльдарову Э.М. для индивидуального жилищного строительства», после чего оформлено землеустроительное дело, подготовлен кадастровый план земельного участка. Однако письмом от 30.11.2006 г. ему отказано в предоставлении земельного участка в аренду.

На основании определения Сергиево-Посадского городского суда от 18.12.2006 г. об утверждении мирового соглашения Главой Сергиево-Посадского района было издано Постановление № 39 от 18.01.2007 г. «О предоставлении в аренду Эльдарову Э.М. земельного участка для индивидуального жилищного строительства». В соответствии с этим Постановлением 01.02.2007 г. между ним и администрацией названного района заключен договор аренды. Данный договор 05.02.2007 г. зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области.

Указал, что участок юридически и фактически был свободен, находился в государственной собственности, и администрация района была вправе предоставить его в аренду.

Представитель администрации Сергиево-Посадского района искимые требования Эльдарова Э.М. признал, сославшись на то, что спорный участок не входит в состав земельного участка, предоставленного Российской академии наук.

Представитель третьего лица с самостоятельными требованиями Российской академии наук с иском не согласился, считая, что администрацией Сергиево-Посадского района был предоставлен в аренду земельный участок, принадлежащий РАН и входящий в состав земель федеральной собственности площадью [REDACTED] га.

Предъявил встречный иск к Эльдарову Э.М., администрации Сергиево-Посадского муниципального района Московской области Медведевой Е.В., Галициной Г.А. об истребовании спорного земельного участка из незаконного владения.

Просил признать незаконными постановления главы Сергиево-Посадского района от 16.08.2005 г. № 1261/3, от 18.01.2007 г. № 39, от 27.11.2007 г. № 1712, договор аренды земельного участка, заключенный с Эльдаровым Э.М., об уступке права аренды от 12.02.2007 г., заключенный между Эльдаровым Э.М. и Медведевой Е.В., купли-продажи земельного

участка, заключенный 11.12.2007 г. между администрацией Сергиево-Посадского района и Медведевой, договор купли-продажи, заключенный между Медведевой Е.В. и Галициной Г.А. 18.12.2007 г., признать незаконными записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.02.2007 г. № [REDACTED], от 02.03.2007 г. № [REDACTED] от 16.10.2007 г. и от 06.02.2007 г. в отношении спорного земельного участка; истребовать из незаконного владения Галициной Г.А. земельный участок по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] площадью [REDACTED] кв.м., прекратив право собственности на указанный земельный участок и обязать Галицину Г.А. освободить незаконно занятый земельный участок и снести нежилое строение.

Представитель Эльдарова Э.М. (по доверенности А.И. Голицын), Медведева Е.В., Галицина Г.А. представитель третьего лица Управления Роснедвижимости по Московской области встречные требования не признали; представитель третьего лица Товарищества домовладельцев академиков «Абрамцево» поддерживал исковые требования Российской академии наук.

Решением Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 15 мая 2008 г. иск Эльдарова Э.М. удовлетворен, Российской академии наук в удовлетворении встречного иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июля 2008 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Надзорная жалоба РАН на судебные постановления оставлена без удовлетворения в президиуме Московского областного суда 23 сентября 2008 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 февраля 2009 г. надзорная жалоба Российской академии наук, в которой ставился вопрос об отмене принятых по делу судебных постановлений и направлении дела на новое рассмотрение вместе с истребованным делом передана для рассмотрения в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со ст.387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (в ред. Федерального закона от 4 декабря 2007 г. № 330-ФЗ).

При рассмотрении данного дела существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела, допущены судом первой и кассационной инстанций.

Отказывая в удовлетворении иска РАН, суд исходил из того, что сведения о границах и площади земельного участка, принадлежащего Российской академии наук на праве постоянного (бессрочного) пользования, не были внесены в установленном порядке в государственный реестр земель, в связи с чем земельный участок площадью [] га не существует.

Между тем, из материалов дела следует, что земельный участок площадью [] га предоставлен в бессрочное пользование Академии наук СССР, что подтверждается следующими документами.

Постановлением Совета Народных Комиссаров СССР № 2638 от 14.10.1945 г. «О постройке дач для действительных членов Академии наук СССР» (т.2, л.д.49) постановлено построить за счет государства для действительных членов Академии наук СССР до 15 июня 1946 г. 150 индивидуальных дач в дачных местностях под Москвой и Ленинградом, в том числе 125 дач под Москвой и 25 дач под Ленинградом, и по окончании строительства передать указанные дачи безвозмездно в личную собственность действительным членам Академии наук СССР. Мосгорисполкому и Ленгорисполкому совместно с представителями Академии наук СССР поручено выбрать под Москвой и Ленинградом участки для строительства дач.

Решением исполкома Московского областного совета депутатов трудящихся № 1014 от 10.06.1946 г. было утверждено решение исполкома Загорского райсовета от 25.03.1946 г. об отводе Академии наук СССР под строительство дач для действительных членов Академии земельного участка из состава земель Гослесфонда кварталы [] и [] Хотьковского лесничества, Загорского лесхоза площадью [] га, согласно прилагаемого чертежа, в том числе непосредственно под дачное строительство [] га и под промышленную зону [] га (т.2 л.д.51).

Распоряжением Совета Министров СССР от 16 ноября 1947 г. № 17075 (том 2, л.д.52-54) Академии наук СССР разрешено дополнительно построить за счет государства для академиков 15 дач, из них 10 дач в дачном поселке Можинка и 5 дач в дачном поселке Абрамцево Московской области. Министерство сельского хозяйства СССР и Мособлисполком обязаны отвести Академии наук СССР для строительства дач дополнительно 5 земельных участков в районе дачного поселка Можинка и 5 земельных участков в районе дачного поселка Абрамцево. Президиуму Академии наук СССР поручено произвести распределение дач, строящихся в соответствии с Постановлением Совнаркома СССР № 2638 от 14.10.1945 г. и настоящим распоряжением. На Президиум Академии наук СССР возложить передачу безвозмездно в личную собственность академикам дач после окончания их строительства.

В соответствии с п.3 Указа Президиума Российской Федерации № 228 от 21.11.1991 г. «Об организации Российской академии наук» РАН восстановлена как высшее научное учреждение России. В собственность РАН переданы здания, крупные научные приборы, суда, научное оборудование и другое государственное имущество, находящееся в пользовании и распоряжении учреждений и организаций Академии наук СССР (л.д.59 т.2).

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 538 от 3.08.1992 г. «О мерах по поддержке и развитию Российской академии наук» (т.2 л.д.61-62) исполнительные органы государственной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга обязаны выдать Российской академии наук, ее учреждениям, организациям и предприятиям соответствующие документы на право бессрочного (постоянного) пользования ранее предоставленными земельными участками. Администрация Московской области обязана выделить земельные участки для строительства за счет средств РАН дачных поселков и создания садоводческих товариществ.

В соответствии с п.6 ст.6 Федерального закона № 127-ФЗ от 23.08.1996 г. «О науке и государственной научно-технической политике» за академиями наук закрепляются в бессрочное безвозмездное пользование земельные участки, выделенные им в установленном порядке.

Согласно ст.1 Устава Российской академии наук, утвержденного общим собранием РАН 23 декабря 1992 г. с последующими изменениями и дополнениями (т.2 л.д.21-34), РАН является правопреемником Академии наук СССР. Ст.64 Устава предусмотрено, что за РАН закрепляются в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки, выделенные ей в установленном порядке.

Решением исполкома Загорского городского совета народных депутатов Московской области № 1415 от 10.11.1985 г. академии наук СССР был выдан Государственный акт на право пользования землей № [] № [] под дачный поселок академиков «Абрамцево», (т.2 л.д.69-72). За Академией наук СССР закреплялись в бессрочное и бесплатное пользование [] га земли в границах согласно плану землепользования к государственному акту приложен план землепользования в установленных границах.

Распоряжением № 67-иот24.12.1001 г. Агентства по управлению имуществом РАН было закреплено за РАН на праве оперативного управления недвижимое имущество согласно перечню, в том числе земельный участок площадью [] га в дачном поселке «Абрамцево» Московской области Сергиево-Посадского района (т.2 л.д.68). Указанное имущество внесено в Реестр федерального имущества согласно свидетельства, выданного Министерством имущественных отношений РФ в лице Агентства по управлению имуществом РАН (т.2 л.д.67).

Из анализа указанных актов государственных органов, а также норм действующего законодательства следует, что отведенный РАН земельный участок общей площадью [] га в силу прямого указания законодателя предоставлен заявителю на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В соответствии со статьей 6 ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной указанным Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по

желанию их обладателей. В связи с чем право Российской академии наук на бессрочное (постоянное) пользование земельным участком [REDACTED]

является юридически действительным и при отсутствии его государственной регистрации, что не учтено судебными инстанциями.

Таким образом, отсутствие государственной регистрации права и записи в Едином государственном кадастре земель не могло служить основанием для признания земельного участка площадью [REDACTED] га несуществующим.

Распоряжением Мингосимущества РФ от 29 сентября 1999 г. № 1327-р исключительными полномочиями по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности, находящимися в ведении РАН и подведомственных ей организаций вне зависимости от места их нахождения, наделен межрегиональный территориальный орган Мингосимущества России «Агентство по управлению имуществом Российской академии наук» (распоряжением Минимущества РФ от 20 февраля 2004 г. № 750-р переименованный в Территориальное управление Министерства имущественных отношений РФ по управлению федеральным имуществом РАН).

В соответствии с Положением о территориальном управлении именно оно осуществляет контроль за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранность предоставленных РАН и подведомственных РАН организациям земельных участков, находящихся в федеральной собственности; предоставляет РАН и подведомственным организациям в установленном порядке земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, в аренду, безвозмездное срочное пользование, постоянное (бессрочное) пользование (т.2 л.д.56-58).

Таким образом, не обладая предоставленными законом полномочиями по отчуждению федеральной собственности, глава администрации Сергиево-Посадского района Московской области на основании оспариваемых ненормативных актов произвел отчуждение спорного земельного участка площадью [REDACTED] кв.м., находящегося в границах земельного участка, предоставленного РАН, при наличии у заявителя права бессрочного пользования данным земельным участком.

Также суд не учел, что в силу статей 279-283 ГК РФ принудительное прекращение прав владения и пользования частью земельного участка допустимо только в случае его изъятия для государственных или муниципальных нужд, при обязательном согласии собственника (Российской Федерации в лице Агентства по управлению имуществом Российской академии наук).

Суды первой и кассационной инстанций, отказывая в удовлетворении заявленных РАН требований, сослались на отсутствие возможности определить входит ли спорный земельный участок площадью [REDACTED] кв.м. в состав земель РАН.

Между тем, суды не учли, что решением исполкома № 1415 от 10.11.1985 г. Академии наук СССР отведен земельный участок площадью [REDACTED]

га под дачный поселок академиков «Абрамцево». Государственный акт № [REDACTED] № [REDACTED] содержит чертеж конфигурации земельного участка с указанием смежеств (т.2 л.д.70-72).

Из данного чертежа, а также генерального плана земельного участка, утвержденного главным архитектором Сергиево-Посадского района, начальником Госпотребнадзора, ОГПН и МЧС в 2005-2006 годах (т.1 л.д.12-15) усматривается, что земельный участок площадью [REDACTED] кв.м., предоставленный постановлениями главы Сергиево-Посадского района от 18.01.2007 г. № 39 Эльдарову Э.М. под индивидуальное жилищное строительство, является, по мнению РАН, частью земельного участка, предоставленного РАН на праве постоянного (бессрочного) пользования. В случае неясности места расположения спорного земельного участка не исключалось назначение землеустроительной экспертизы.

При указанных обстоятельствах обжалуемые судебные постановления не могут быть оставлены в силе. Они подлежат отмене с направлением дела в суд первой инстанции на новое рассмотрение, в ходе которого следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными обстоятельствами и законом.

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

определила:

решение Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 15 мая 2008 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июля 2008 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи