



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-В09-33

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 октября 2009 года

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

председательствующего – Кнышева В.П.

судей – Горшкова В.В. и Харланова А.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Молиной В. [] Н. [] к администрации Мытищинского муниципального района Московской области о признании недействительными решений комиссии и ответов на обращения об отказе в предоставлении земельного участка в собственность, признании права на выкуп земельного участка, возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка, по надзорной жалобе Молиной В. [] Н. [] на решение Мытищинского городского суда Московской области от 3 декабря 2008 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 февраля 2009 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кнышева В.П., объяснения истицы Молиной В.Н., поддержавшей доводы надзорной жалобы, представителя администрации Мытищинского муниципального района Кравцова И.А., полагавшего жалобу оставить без удовлетворения, а состоявшиеся по делу судебные постановления – без изменения,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Молина В.Н. обратилась в Мытищинский городской суд Московской области с иском к администрации Мытищинского муниципального района с

указанным иском, изложив в обоснование иска, что с 1997 года на праве собственности ей принадлежит земельный участок в д. [REDACTED] района площадью [REDACTED] кв. м. 22 декабря 2004 года ею с Администрацией Мытищинского района был заключен договор аренды № [REDACTED] земельного участка площадью [REDACTED] кв. м., прилегающего к участку площадью [REDACTED] кв. метров. При предоставлении земельного участка в аренду было учтено, что с разрешения Главы Администрации Жостовского сельского округа от 4 июня 1997 года на участке был возведен садовый дом, часть которого находится на земельном участке, переданном в аренду. 20 ноября 2006 года ей выдано свидетельство о праве собственности на садовый дом. Решениями Администрации Мытищинского муниципального района от 13 февраля 2007 года, 27 марта 2007 года, от 20 июня 2008 года и 14 июля 2008 года ей было отказано в предоставлении в собственность земельного участка площадью [REDACTED] кв. м., в связи с тем, что спорный участок находится во [REDACTED] санитарном поясе зоны охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы. Поскольку истица не согласна с указанными решениями, она обратилась с иском в суд.

В ходе рассмотрения дела исковые требования уточнялись, в окончательной редакции истица Молина В.Н. просила признать незаконными решение постоянно действующей комиссии по размещению объектов на территории Мытищинского муниципального района при администрации Мытищинского муниципального района в части п. 30 от 13 февраля 2007 года, п. 45 от 27 марта 2007 года, ответов на обращения № 4340 от 20 июня 2008 года, № 4971 от 14 июля 2008 года, признать право на выкуп земельного участка площадью [REDACTED] кв. метров с кадастровым номером № [REDACTED] в д. [REDACTED] муниципального района [REDACTED] области по цене равной 10 - кратному размеру ставки земельного налога на единицу площади земельного участка и обязать ответчика в течении двух месяцев заключить с ней договор купли-продажи земельного участка площадью [REDACTED] кв. м. с кадастровым номером № [REDACTED] в д. [REDACTED] муниципального района [REDACTED] области.

Представитель администрации Мытищинского муниципального района Московской области иск не признал.

Решением Мытищинского городского суда Московской области от 3 декабря 2008 года Молиной В.Н. в удовлетворении заявленных требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 февраля 2009 года решение Мытищинского городского суда Московской области от 3 декабря 2008 года оставлено без изменения, кассационная жалоба Молиной В.Н. - без удовлетворения.

В надзорной жалобе Молина В.Н. просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления.

В связи с поданной надзорной жалобой на указанные судебные постановления и сомнениями в их законности, 10 июня 2009 года судьей Верховного Суда Российской Федерации Кнышевым В.П. указанное дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением того же

судьи от 3 сентября 2009 года передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения надзорной жалобы и отмены решения Мытищинского городского суда Московской области от 3 декабря 2008 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 февраля 2009 года.

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 (ст. 387 ГПК РФ).

При рассмотрении данного дела такого характера существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судом первой инстанции, которое выразилось в следующем.

Судом установлено, что Молина В.Н. имеет на праве собственности садовый дом, расположенный на земельных участках размером ■ кв.м. (находящийся в собственности истицы) и размером ■ кв.м. (на праве аренды с 2004 года).

Разрешая дело и отказывая Молиной В.Н. в удовлетворении требований о признании права на выкуп земельного участка, возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка, суд руководствовался п. 4 ст. 28 ЗК РФ и исходил из того, что испрашиваемый истицей земельный участок находится во ■-м поясе зоны санитарной охраны питьевого водоснабжения г. Москвы, в связи с чем не может быть предоставлен в собственность граждан или юридических лиц (п.п. 14 п. 5 ст. 27 ЗК РФ), и истицей без уважительных причин пропущен срок исковой давности для обращения в суд с иском.

С данными выводами суда первой инстанции согласилась и судебная коллегия Московского областного суда.

Между тем, с этими выводами суда первой и кассационной инстанции согласиться нельзя, поскольку они не основаны на нормах материального права, подлежащих применению к отношениям сторон и в материалах дела отсутствуют доказательства с достоверностью подтверждающие нахождение земельного участка, в отношении которого заявлен спор, во второй зоне санитарной охраны водных объектов.

Согласно п. 9.1 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений) если земельный участок предоставлен гражданину до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного,

дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, этот гражданин вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В силу п. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом. При этом абз. 2 п. 1 данной статьи ЗК РФ предусмотрено исключительное право граждан - собственников зданий, строений, сооружений на приватизацию таких земельных участков в порядке и на условиях, которые установлены ЗК, федеральными законами.

Как следует из п. 6 ст. 36 ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно в соответствии с п. 2 ст. 28 ЗК РФ, а в случаях, указанных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, - на праве постоянного (бессрочного) пользования, либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка. Однако спорные отношения сторон под случаи, указанные в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, не подпадают.

Таким образом, нормы Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» закрепляют право лица на получение в собственность земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении этого лица, на котором находится принадлежащий этому лицу на праве собственности объект недвижимости, и не содержат ограничений указанного права в случае, если данный участок зарезервирован для муниципальных нужд.

Как усматривается из состоявшихся по делу судебных постановлений и на это указывает Молина В.Н. в надзорной жалобе, приведенные нормы закона не были приняты во внимание судом первой и кассационной инстанции.

Что касается ссылки суда первой и кассационной инстанции на п. 4 ст. 28 ЗК РФ, то данная статья регулирует вопросы приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, незанятых объектами недвижимости, и допускает отказ в предоставлении в собственность граждан таких земельных участков в случае их резервирования для государственных или муниципальных нужд.

В данном же случае, по мнению истицы к возникшим отношениям сторон следует применять положения ст. 36 ЗК РФ о приобретении прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

Кроме того, в надзорной жалобе Молина В.Н. указывает, что судом первой инстанции неправильно установлены обстоятельства, имеющие

значение для дела, в связи с чем применена норма материального права, не подлежащая применению.

В соответствии с пп 14 п. 5 ст. 27 ЗК РФ (в редакции от 19 июня 2007 года) земельные участки, расположенные в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, являются ограниченными в обороте и не подлежат передаче в частную собственность.

В соответствии с пунктом 2.3.2.4 СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года N 10, боковые границы второго пояса зон санитарной охраны должны быть расположены на расстоянии не менее 500 м от уреза воды при летне-осенней межени при равнинном рельефе местности; при гористом рельефе местности – до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м – при крутом.

В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" проекты округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях, утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам.

При рассмотрении дела в суде и последующих жалобах, истица утверждала, что ответчиком при разбирательстве дела не были представлены доказательства (заключение Управления Роспотребнадзора по Московской области в Мытищинском районе Московской области, проект округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения, утвержденный органом исполнительной власти Московской области), с достоверностью подтверждающие невозможность передачи в собственность Молиной В.Н. испрашиваемого земельного участка и вывод суда о доказанности нахождения данного земельного участка в границах второго пояса зон санитарной охраны, определенных в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года N 10, сделан без учета установленных конкретных обстоятельств дела, требований закона и с существенным нарушением норм процессуального права.

Из содержащегося в материалах дела сообщения территориального отдела по Мытищинскому району Управления Роснедвижимости по Московской области от 5 ноября 2008 года усматривается (л.д. 122), что сведения о земельном участке, расположенном по адресу: д. [REDACTED] [REDACTED] в Государственном кадастре недвижимости отсутствуют, а согласно имеющейся в деле Выписки из Единого государственного реестра

прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23 апреля 2008 года (л.д. 24) следует, что земельный участок размером [] кв. м., принадлежащий на праве собственности истице, находится в черте населенного пункта д. [] Данный участок относится к категории «земли поселений», является смежным участком с участком размером [] кв. м., находящимся в аренде у истицы, который она просила суд выкупить у ответчика. Каких-либо ограничений прав на землю, предусмотренных ст. 56 ЗК РФ, установленных органами местного управления, для указанного участка не зарегистрировано, в том числе данный земельный участок не является ограниченным в гражданском обороте. Этому доказательству, подтверждающему доводы истицы, суд в нарушение ст. 198 ГПК РФ вообще не дал никакой оценки и не указал доводы, по которым его отверг.

Как усматривается из материалов дела и доводов надзорной жалобы, представленный ответчиком в качестве доказательства обоснованности возражений против иска картографический материал за подписью начальника Управления архитектуры и градостроительства администрации Мытищинского муниципального района Московской области Бакеева В.П. (л.д. 117) не может быть признан надлежащим доказательством по рассмотренному делу, поскольку не позволяет точно установить удаленность земельного участка Молиной В.Н. от уреза воды при летне-осенней межени Клязьминского водохранилища.

Напротив из кадастрового плана земельного участка, о котором заявлен спор, составленного филиалом «Мытищинский» Федерального государственного учреждения «земельная кадастровая палата» по Московской области, усматривается, что данный земельный участок отнесен к категории «земли поселений» (л.д. 42-44). Также, в исковом заявлении и в судебном заседании заявительница указывала, что испрашиваемый ею земельный участок находится в черте населенного пункта на расстоянии нескольких километров от источника питьевого водоснабжения г. Москвы, не в береговой зоне, при этом ссылаясь на ответ Главы администрации поселения Пироговский Максимова В.В. от 27 июня 2008 года (л.д. 17), в котором он не возражает против предоставления в собственность Молиной В.П. земельного участка, о котором заявлен спор.

Суд указанные Молиной В.Н. обстоятельства не проверил, и, изложив в решении указанные истицей обстоятельства, суд им вообще не дал ни какой оценки и не указал доводы по которым их отверг. Отсутствие в решении оценки обстоятельств, указанных истицей и доказательств, представленных ею в обоснование своих требований, свидетельствует о существенном нарушении судом статей 56, 57, 67 198 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Кроме того, в надзорной жалобе Молина В.Н. указывала на то, что судом при разрешении спора ошибочно применен срок исковой давности, предусмотренный ст. 256 ГПК РФ, поскольку обжалование действий администрации Мытищинского муниципального района Московской области связано с наличием спора о праве гражданском, в связи с чем, определением судьи Мытищинского городского суда Московской области от 19 августа 2008

года заявление Молиной В.Н. об оспаривании действий должностных лиц администрации Мытищинского муниципального района Московской области оставлено без движения по указанным основаниям. Таким образом, иск предъявлен по требованиям о защите прав собственника, в связи с чем, указанные правоотношения регулируются ст. 304 и ст. 208 Гражданского кодекса РФ, которыми следовало руководствоваться суду при рассмотрении её требований.

Судебная коллегия находит допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права, приведенные выше существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Молиной В.Н., в связи с чем судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388 и 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Мытищинского городского суда Московской области от 3 декабря 2008 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 февраля 2009 года отменить и дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Мытищинский городской суд Московской области.

Председательствующий

Судьи