



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№6-В11-7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 февраля 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Пчелинцевой Л.М. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Рязанского областного отделения общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» (далее – РОООО «ВОА») к администрации г. Рязани и Рождественскому Ю. В. о признании сделок недействительными и применении последствий недействительности сделок по надзорной жалобе представителя администрации г. Рязани – Пронякиной С. О. на постановление президиума Рязанского областного суда от 28 июня 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителей администрации г. Рязани – Караханяна С.Г., Пронякиной О.О., представителя Рождественского Ю.В. – Хлюстова П.В., поддержавших доводы надзорной жалобы, представителей РОООО «ВОА» - Капустян А.В. и Симакова В.В., возражавших против удовлетворения надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

решением Арбитражного суда Рязанской области от 4 ноября 2003 г. за РОООО «ВОА» признано право собственности на имущественный комплекс – автостоянку, расположенную по адресу: г. [ ] площадью 7898,0 кв.м, в состав которой входят: ограждение металлическое,

асфальтированная площадка, шлагбаум автоматический, наружное освещение и будка бытовая.

Рязанской областной регистрационной палатой 8 января 2004 г. за РОООО «ВОА» зарегистрировано право собственности на указанную автостоянку.

7 мая 2007 г. в соответствии с постановлением главы администрации г. Рязани № 1392 «О предоставлении в аренду РОООО «ВОА» земельного участка для обслуживания автостоянки» между РОООО «ВОА» и администрацией г. Рязани был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

15 февраля 2008 г. между РОООО «ВОА» и С [REDACTED] [REDACTED] заключен договор купли-продажи указанного имущественного комплекса.

Право собственности за С [REDACTED] [REDACTED] зарегистрировано УФРС по Рязанской области 20 февраля 2008 г.

20 февраля 2008 г., С [REDACTED] [REDACTED] продал автостоянку Рождественскому Ю.В., за которым УФРС зарегистрировало право собственности на стоянку.

18 апреля 2008 г. между администрацией г. Рязани и Рождественским Ю.В. (в лице Выборнова А.А., действующего по доверенности), на основании постановления администрации г. Рязани № 1983 от 8 апреля 2008 г., был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] сроком на 49 лет.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 15 августа 2008 г., вступившим в законную силу 27 октября 2008 г., сделка по отчуждению спорной автостоянки С [REDACTED] [REDACTED] признана недействительной.

Решением Советского районного суда г. Рязани от 27 апреля 2009 г., вступившим в законную силу 24 июня 2009 г., зарегистрированное право собственности за Рождественским Ю.В. на автостоянку признано недействительным; сооружение – автостоянка истребовано из незаконного владения Рождественского Ю.В. и передано собственнику РОООО «ВОА».

РОООО «ВОА» обратилось в суд с указанным иском, в обоснование сославшись на то, что несмотря на признание недействительными состоявшихся сделок по отчуждению имущественного комплекса – автостоянки и передачи указанного имущества собственнику – РОООО «ВОА», договор аренды земельного участка, на котором расположено имущество автостоянки, с Рождественским Ю.В. не расторгнут.

Поскольку земельный участок был предоставлен Рождественскому Ю.В. для обслуживания автостоянки, как собственнику автостоянки, а зарегистрированное право собственности Рождественского Ю.В. на автостоянку признано недействительным договор аренды земельного участка с Рождественским Ю.В. является ничтожным.

Рождественский Ю.В., ссылаясь на заключенный договор аренды земельного участка, препятствует истцу осуществлять его права владения и пользования автостоянкой.

В связи с чем, истец просил суд признать недействительным договор аренды земельного участка от 18 апреля 2008 г., заключенный между администрацией г. Рязани и Рождественским Ю.В., и исключить соответствующую регистрационную запись из ЕГРП.

В судебном заседании истец дополнил исковые требования, указав на то, что уже после вынесения Советским районным судом г. Рязани 27 апреля 2009 г. решения о признании недействительным зарегистрированного права собственности Рождественского Ю.В. на сооружение – автостоянку и о передаче этого сооружения собственнику – РОООО «ВОА» между Рождественским Ю.В. и администрацией г. Рязани был заключен договор купли-продажи земельного участка от 9 декабря 2009 г., который является недействительным, поскольку у Рождественского Ю.В. не возникло право собственности на автостоянку, и при заключении договора купли-продажи земельного участка от 9 декабря 2009 г. собственником автостоянки являлось РОООО «ВОА». Заключение данного договора противоречит статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации, что является основанием для признания его недействительным.

Решением Советского районного суда г. Рязани от 4 февраля 2011 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 30 марта 2011 г., в удовлетворении иска отказано.

Постановлением президиума Рязанского областного суда от 28 июня 2011 г. решение Советского районного суда г. Рязани от 4 февраля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 30 марта 2011 г. отменены. По делу постановлено новое решение, которым иск РОООО «ВОА» удовлетворен.

В надзорной жалобе заявитель просит отменить постановление президиума Рязанского областного суда от 28 июня 2011 г., как вынесенное с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 января 2012 г. надзорная жалоба передана с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» настоящая жалоба рассматривается по правилам, действовавшим на день ее подачи.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, объяснения по поводу надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а судебное постановление суда надзорной инстанции подлежащим отмене.

Согласно статье 387 ГПК Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 4 декабря 2007 г. № 330-ФЗ) 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.

Такие нарушения были допущены судом надзорной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, принадлежащий истцу на праве собственности имущественный комплекс – автостоянка, расположенный по адресу г. [REDACTED]» (новый адрес: г. [REDACTED]), выбывший из владения собственника помимо его воли по недействительным сделкам, истребованный из незаконного владения Рождественского Ю.В. и переданный истцу – РОООО «ВОА» на основании вступившего в законную силу решения Советского районного суда г. Рязани от 27 апреля 2009 г., уничтожен помимо воли собственника.

Согласно справке Рязанского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» от 9 сентября 2010 г., выданной Рождественскому Ю.В., и акту от 16 июня 2010 г. сооружение – автостоянка по адресу г. [REDACTED], [REDACTED] (новый адрес: г. [REDACTED]), принадлежащее Рождественскому Ю.В., исключено из реестра объектов капитального строительства г. [REDACTED] на основании заявления Рождественского Ю.В. и данных технической инвентаризации от 16 июня 2010 г. в связи со сносом (т.1, л.д. 126,127,168).

В настоящее время собственник сооружения-автостоянки по указанному выше адресу – РОООО «ВОА» обратился в суд с иском о восстановлении автостоянки.

В соответствии с пунктом 3 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Отказывая ООО «ВОА» в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, с которым согласилась судебная коллегия по гражданским делам Рязанского областного суда, пришел к выводу о том, что у истца отсутствует право на приобретение спорного земельного участка на основании положений статей 35, 36 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку возникновение права на приобретение земельного участка на основании этих правовых норм законодатель прямо связывает с наличием в собственности недвижимого имущества, расположенного на данном земельном участке.

Отменяя состоявшиеся по делу судебные постановления, президиум Рязанского областного суда, согласившись с выводами нижестоящих судебных инстанций о недействительности указанных договоров аренды и купли-продажи спорного земельного участка, исходил из того, что вывод суда первой инстанции о том, что у истца отсутствует право на приобретение спорного земельного участка основан на неправильном толковании норм материального права, поскольку в соответствии с указанными нормами права при разрушении (сносе) объекта, в том числе третьими лицами, его собственник в течение указанного в статье 39 Земельного кодекса Российской Федерации срока сохраняет за собой в целях восстановления разрушенного объекта ранее предоставленный правовой титул на земельный участок, а также право на приобретение этих земельных участков в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Между тем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что у президиума Рязанского областного суда не имелось предусмотренных законом оснований для отмены в порядке надзора состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 г. в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

В ходе рассмотрения дела установлено, что на основании решения исполкома Рязанского городского Совета народных депутатов № 297 от 7 июня 1989 г. областному Совету Всероссийского добровольного общества автолюбителей (в настоящее время ООО «ВОА») отведен земельный участок площадью 1.0 га в районе [REDACTED] района г. [REDACTED] под строительство временной платной автостоянки для машин личного пользования.

Государственным актом на право пользования землей от 23 июля 1991 г. за РОООО «ВОА» закреплено право бессрочного пользования на указанный земельный участок.

14 июля 1992 г. между РОООО «ВОА» и администрацией г. Рязани заключен договор аренды спорного земельного сроком на 5,5 лет.

В мае 2005 г. РОООО «ВОА» обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду под размещение и эксплуатацию автостоянки.

Постановлением администрации г. Рязани №1392 от 7 мая 2007 г. земельный участок площадью 7819 кв.м по адресу г. [REDACTED] предоставлен РОООО «ВОА» в аренду сроком на 11 месяцев.

Факт заключения РОООО «ВОА» договора аренды земельного участка с администрацией г. Рязани признавался самим истцом при обращении с иском.

Оснований для несогласия с выводами суда первой инстанции не имеется.

Следовательно, заключение РОООО «ВОА» договора аренды спорного земельного участка свидетельствует о соблюдении обществом требований пункта 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в виде заключения договора аренды указанного земельного участка, и утрате им права бессрочного пользования земельным участком.

Таким образом, на момент сноса указанной автостоянки РОООО «ВОА» обладало правом аренды на спорный земельный участок, а не правом бессрочного пользования.

Согласно статье 39 Земельного кодекса Российской Федерации при разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, вправе продлить этот срок.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами, а именно с тем, что на указанном земельном участке нет недвижимого имущества, принадлежащего на праве бессрочного пользования РОООО «ВОА», данная статья Земельного кодекса Российской Федерации не подлежала применению к спорным правоотношениям.

Суд надзорной инстанции в своем постановлении на основании имеющихся в деле доказательств сделал противоположный нижестоящим судебным инстанциям вывод том, что у РОООО «ВОА» сохранилось право бессрочного пользования спорным земельным участком.

Между тем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что данный вывод президиума Рязанского областного суда является следствием фактически произведенной им

переоценки доказательств по делу и сводится к несогласию с обоснованностью выводов судов первой и кассационной инстанций по заявленным требованиям.

Несогласие с оценкой конкретных обстоятельств дела а так же иное толкование норм права не может служить основанием для пересмотра судебных постановлений в порядке надзора, поскольку суд надзорной инстанции правом переоценки установленных обстоятельств не наделен. Суд надзорной инстанции не вправе устанавливать новые факты и правоотношения.

В пункте 6 постановления пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 февраля 2008 г. № 2 «О применении норм гражданского процессуального законодательства в суде надзорной инстанции в связи с принятием и введением в действие Федерального закона от 4 декабря 2007 г. № 330-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» разъяснено, что отмена или изменение судебного постановления в порядке надзора допустимы лишь в случае, если без устранения судебной ошибки, имевшей место в ходе предшествующего разбирательства и повлиявшей на исход дела, невозможны восстановление и защита существенно нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защищаемых законом публичных интересов.

Принцип правовой определенности предполагает, что суд не вправе пересматривать вступившее в законную силу постановление только в целях проведения повторного слушания и получения нового судебного постановления. Иная точка зрения суда надзорной инстанции на то, как должно было быть разрешено дело, не может являться поводом для отмены или изменения судебного постановления нижестоящего суда.

Пересмотр в порядке надзора судебных актов, вступивших в законную силу, возможен лишь как дополнительная гарантия законности таких актов и предполагает установление особых оснований и процедур производства в данной стадии процесса, соответствующих ее правовой природе и предназначению. Акт суда, который уже вступил в законную силу, может быть изменён или отменён в порядке надзора лишь в исключительных случаях, когда в результате ошибки, допущенной в ходе предыдущего разбирательства и предопределившей исход дела, существенно нарушены права и законные интересы, защищаемые в судебном порядке, которые не могут быть восстановлены без устранения или изменения ошибочного судебного акта (пункт 3.1 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 5 февраля 2007 г. № 2-П).

По изложенным основаниям Судебная коллегия находит, что допущенные судом надзорной инстанции и названные выше нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела, в связи с чем постановление президиума Рязанского областного суда от 28 июня 2011 г. подлежит отмене, а состоявшиеся по делу решение Советского районного суда г. Рязани от 4 февраля 2011 г. и

определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 30 марта 2011 г. – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

постановление президиума Рязанского областного суда от 28 июня 2011 г. отменить, решение Советского районного суда г. Рязани от 4 февраля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 30 марта 2011 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи

