



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ12-36

О ПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

17 июля 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 заявлению транспортного прокурора Московской межрегиональной транспортной прокуратуры к Родионову В.А. о сносе размещенных строений на земельном участке

по кассационной жалобе Родионова Валерия Александровича на решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 30 июня 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 ноября 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителя Родионова В.А. – Рой Е.Б., поддержавшей доводы кассационной жалобы, старшего помощника Московско-Смоленского транспортного прокурора Московской межрегиональной транспортной прокуратуры Легковой Е.С., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, представителей ОАО «РЖД» Никитиной Е.А. и Сазоновой Ю.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Транспортный прокурор Московской межрегиональной транспортной прокуратуры обратился в суд с заявлением к Родионову В.А. о сносе размещенных строений на земельном участке.

В обоснование заявления указал, что при проверке обращения и.о. главы управы Можайского района г. Москвы установлен факт незаконного возведения капитального строения торгового комплекса «Паровоз», расположенного в полосе отвода ОАО «РЖД» на территории станции «Сетунь» (г. Москва, ул. Маршала Неделина, д.1).

Решением Кунцевского районного суда г. Москвы от 30 июня 2011 г. заявление транспортного прокурора Московской межрегиональной транспортной прокуратуры удовлетворено.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 ноября 2011 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 февраля 2012 г. отказано в передаче кассационной жалобы Родионова В.А. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене названных судебных постановлений, как вынесенных с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 февраля 2012 г. и кассационная жалоба Родионова В.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, отзыв на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене.

Согласно статье 387 ГПК 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.

Такого характера нарушения были допущены судебными инстанциями при рассмотрении настоящего дела.

В соответствии с положениями части 2 статьи 390 ГПК Российской Федерации при рассмотрении дела в кассационном порядке суд проверяет правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права судами, рассматривавшими дело, в пределах доводов кассационных жалобы, представления. В интересах законности суд кассационной инстанции вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления.

Под интересами законности (как следует из смысла статьи 2 ГПК Российской Федерации), которые дают суду, рассматривающему дело, основания для выхода за пределы кассационной жалобы, следует, в частности, понимать необходимость обеспечения по рассматриваемому делу правильного применения норм материального и процессуального права.

С учетом изложенного и в интересах законности представляется возможным при рассмотрении кассационной жалобы Родионова В.А. выйти за ее пределы и обратить внимание на допущенные судами первой и второй инстанций существенные нарушения норм материального и процессуального права, не указанные в доводах жалобы.

Судом установлено, что 10 сентября 2003 г. между ФГУП «Московская железная дорога» МПС РФ и ООО «Эдельвейс» (в лице президента Родионова В.А) был заключен договор № [REDACTED] срочного пользования земельным участком общей площадью 1250,0 кв.м, расположенного в полосе отвода железной дороги у п.о. Сетунь под размещение торговых объектов и гостевой автостоянки.

В соответствии с п.п. 2.3.2 договора на используемом земельном участке запрещалось возводить капитальные здания, сооружения, строения.

9 февраля 2006 г. ООО «Эдельвейс» было реорганизовано в форме слияния в ООО «НоваТэкс», которое в свою очередь было реорганизовано путем слияния с ООО «Надежда РВА», правопреемником которого является ООО «ЛокоТрейн».

3 сентября 2007 г. между ООО «НоваТэкс» и ООО «Надежда» заключен договор № [REDACTED] купли-продажи имущества, не являющегося недвижимостью, в виде сооружений из легковозводимых конструкций корпуса торговых рядов, частично смонтированное находящееся по адресу: г. Москва, ул. Толбухина, у ж/д пл. «Сетунь» общей площадью 2265,1 кв.м.

17 сентября 2008 г. между ООО «Надежда» и Родионовым В.А. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества - нежилого здания общей площадью 2265,1 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Маршала Неделина, д. 1.

Родионов В.А. является собственником нежилого здания общей площадью 2265,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала

Неделина, д.1, что подтверждается свидетельством от 25 февраля 2009 г., (повторное от 7 декабря 2009 г.) о государственной регистрации права собственности.

Разрешая спор и удовлетворяя требования транспортного прокурора Московской межрегиональной транспортной прокуратуры, суд, с которым согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда, исходил из того, что спорное здание является капитальным и в силу статьи 130 ГК Российской Федерации недвижимым имуществом.

В связи с чем суд пришел к выводу, что капитальное здание возведено на земельном участке, не предоставленном для этих целей, разрешительная документация на строительство отсутствует, каких-либо договорных отношений между ОАО «РЖД» и Родионовым В.А. не имеется, следовательно, спорный объект недвижимости обладает признаками самовольной постройки, а земельный участок ответчик занимает незаконно.

С данными выводами согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с такими выводами судебных инстанций согласиться нельзя.

Согласно пункту 1 статьи 222 ГК Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Исходя из положений данной правовой нормы, для признания постройки самовольной необходимо установление хотя бы одного из вышеперечисленных признаков такой постройки.

Следовательно, по данному делу одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию является то обстоятельство, было ли соблюдено при возведении указанного здания условие договора срочного пользования земельным участком от 10 сентября 2003 г. о запрете возводить капитальные здания, сооружения, строения на используемом земельном участке.

Установление того, является ли возведенный объект объектом капитального строительства, требует специальных знаний в области строительства.

В силу части 1 статьи 79 ГПК Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих

специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

При вынесении решения суд первой инстанции руководствовался актом обследования нежилого здания от 18 марта 2010 г., составленного комиссией в составе представителя Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» и представителя Московско-Смоленской транспортной прокуратуры, в соответствии с которым здание торгового комплекса «Паровоз» является капитальным строением.

При этом, признавая спорное здание капитальным строением, суд не привел норму права, в соответствии с которой здание признается капитальным строением.

Родионов В.А. в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции выражал несогласие с вышеуказанным актом и выводом о том, что строение является капитальным.

В связи с этим суду первой инстанции, исходя из части 2 статьи 56 ГПК Российской Федерации, согласно которой суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались, следовало решить вопрос о назначении по делу соответствующей экспертизы, чего им сделано не было.

В суде второй инстанции Родионов В.А. ссылался на экспертное заключение по техническому обследованию здания на предмет капитального строения от 7 октября 2011 г., согласно которому спорное здание не является объектом капитального строительства.

Однако судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда данному доказательству не было дано оценки и не было указано, по каким основаниям это экспертное заключение не принято во внимание.

В соответствии с частью 1 статьи 45 ГПК Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно части 3 статьи 131 ГПК Российской Федерации в заявлении, предъявляемом прокурором в защиту интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц, должно быть указано, в чем конкретно заключаются их интересы, какое право нарушено, а также должна содержаться ссылка на закон или иной

нормативный правовой акт, предусматривающий способы защиты этих интересов.

Транспортный прокурор Московской межрегиональной транспортной прокуратуры, обращаясь в суд с заявлением в интересах Российской Федерации, ссылался на то, что капитальное строение, находящееся в полосе отвода ОАО «РЖД» на территории станции «Сетунь» (г. Москва, ул. Маршала Неделина, д. 1) нарушает исключительное право собственника – Российской Федерации по владению, пользованию и распоряжению указанным земельным участком.

Между тем в нарушение части 3 статьи 131 ГПК Российской Федерации транспортный прокурор Московской межрегиональной транспортной прокуратуры не указал, в чем конкретно состоит нарушение прав Российской Федерации, как собственника земельного участка, переданного ОАО «РЖД» по договору аренды от 30 июля 2007 г.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции Родионов В.А. ссылался на вступившее в законную силу решение Ленинского районного суда г. Уфы от 30 июля 2008 г., которым за ООО «Надежда» признано право собственности на указанное здание.

Судом данная ссылка ответчика была признана несостоятельной исходя из разъяснений пункта 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которому в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Однако судом первой инстанции не было принято во внимание, что право собственности на спорное строение зарегистрировано на основании вступившего в законную силу решения суда и установленных судом обстоятельств.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом первой инстанции и не устранившие судом кассационной инстанции нарушения норм материального и процессуального права существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Родионова В.А., в связи с чем состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

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

определила:

решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 30 июня 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 ноября 2011 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи