



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 32-КГ12-2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 декабря 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Пчелинцевой Л.М.,
судей Момотова В.В. и Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании 11 декабря 2012 г. гражданское дело по иску администрации муниципального образования «Город Саратов» к Аничкиной Н.К. о прекращении ограничения (обременения) права и об устранении препятствий в пользовании земельным участком, по встречному иску Аничкиной Н.К. к администрации муниципального образования «Город Саратов» об установлении условий пользования земельным участком

по надзорной (кассационной) жалобе Аничкиной Н.К. на определения судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 октября 2011 г. и от 2 декабря 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения представителя Аничкиной Н.К. – Гусаковой Ю.В., поддержавшей доводы жалобы,

изучив материалы дела, переданного с кассационной жалобой Аничкиной Н.К. для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 15 ноября 2012 г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования «Город Саратов» обратилась в суд с иском к Аничкиной Н.К. о прекращении ограничения (обременения) права и об устранении препятствий в пользовании земельным участком. В обоснование иска администрация ссылалась на то, что на основании договора купли-продажи права аренды с аукциона от 2 февраля 2000 г. между администрацией г. Саратова (арендодатель) и Юркевичем П.В. (арендатор) заключен договор аренды от 10 февраля 2000 г. земельного участка, кадастровый номер [REDACTED], площадью 9 кв.м, расположенного по адресу: г. [REDACTED], у стадиона «Волга», сроком на 10 лет для строительства мини-магазина. Постановлением администрации г. Саратова от 14 мая 2005 г. Юркевичу П.В. предоставлен дополнительный земельный участок, расположенный по адресу: г. [REDACTED], во исполнение которого соглашением от 11 июля 2005 г. в договор аренды внесены изменения, касающиеся размера земельного участка, предоставленного Юркевичу П.В., размер предоставленного земельного участка составил 37 кв.м. Договором замены стороны в обязательстве от 14 декабря 2007 г. арендатором по договору аренды выступал Кузьмин А.В. С 29 сентября 2008 г. согласно договору замены стороны в обязательстве арендатором по договору аренды от 10 февраля 2000 г. является Аничкина Н.К. Срок действия договора аренды истек 10 февраля 2010 г. Комитет по земельным ресурсам администрации муниципального образования «Город Саратов» 28 октября 2010 г. направил ответчику уведомление о расторжении договора аренды земельного участка и подписании акта приема-передачи земельного участка. В указанный в уведомлении срок арендатор не расторг договор аренды земельного участка в добровольном порядке и до настоящего времени не ответил на уведомление, в связи с чем договор аренды земельного участка от 10 февраля 2000 г. считается расторгнутым. Кроме того, истец указал, что Аничкина Н.К. незаконно использует земельный участок, не уплачивая платежи в бюджет за пользование землей и не имея документов на земельный участок. Согласно абзацу 8 пункта 5.2 договора аренды земельного участка Аничкина Н.К. после окончания срока данного договора аренды обязана передать арендодателю земельный участок в состоянии и качестве не хуже первоначального.

Аничкина Н.К. обратилась к администрации муниципального образования «Город Саратов» со встречным иском об установлении условий пользования земельным участком, ссылаясь на то, что является арендатором земельного участка площадью 37 кв.м, расположенного по адресу:

г. [] на основании договора аренды от 10 февраля 2000 г. и договора замены стороны в обязательстве от 29 сентября 2008 г. Указанный договор аренды прошел государственную регистрацию 16 июля 2001 г. На данном земельном участке расположено нежилое здание – объект недвижимости. Это здание было приобретено Аничкиной Н.К. у Кузьмина А.В. по договору купли-продажи недвижимости от 29 сентября 2008 г., свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 10 октября 2008 г. Аничкина Н.К. добросовестно и законно пользуется указанным земельным участком, все арендные платежи вносит в установленные сроки и в полном объеме, о чем свидетельствуют квитанции об уплате арендной платы, уведомление об арендной плате за 2010 год и акт сверки расчетов от 9 августа 2010 г. Также указала, что уведомления о расторжении договора аренды земельного участка, направленное комитетом по земельным ресурсам администрации муниципального образования «Город Саратов» 28 октября 2010 г., она не получала. В январе 2010 года до истечения срока договора аренды обратилась к истцу с заявлением о продлении этого срока, к которому был приложен пакет документов, в том числе документ о правах на здание, находящееся на приобретаемом земельном участке. Однако ответа от истца на ее заявление не поступило. Полагает, что как собственник здания имеет исключительное право на приобретение права аренды земельного участка.

Решением Заводского районного суда г. Саратова от 24 июня 2011 г. первоначальный иск удовлетворен частично, встречные иски удовлетворены в полном объеме.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 октября 2011 г. решение Заводского районного суда г. Саратова от 24 июня 2011 г. в части отказа в первоначальном иске об устранении препятствий в пользовании земельным участком путем демонтажа мини-магазина, возложении обязанности передать земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора от 10 февраля 2000 г., отменено, по делу в этой части принято новое решение об удовлетворении иска. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 2 декабря 2011 г. исправлена описка, допущенная при вынесении определения судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 октября 2011 г., резолютивная часть указанного определения дополнена абзацем следующего содержания: «В удовлетворении встречных исковых требований Аничкиной Н.К. к администрации муниципального образования «Город Саратов» об установлении условий пользования земельным участком с кадастровым номером [] площадью 37 кв.м, расположенным по адресу: г. [], как собственником нежилого здания площадью 32,6 кв.м, расположенного на земельном участке, – отказать».

Аничкина Н.К. 24 апреля 2012 г. подала в Верховный Суд Российской Федерации надзорную жалобу, в которой ставила вопрос об отмене определений судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 октября 2011 г. и от 2 декабря 2011 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 г. отказано в передаче жалобы Аничкиной Н.К. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

По результатам изучения доводов повторной надзорной жалобы Аничкиной Н.К., поданной 23 июля 2012 г., заместителем Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаевым В.И. 13 августа 2012 г. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и его же определением от 15 ноября 2012 г. жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьями 1, 4 Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» жалобы на вступившие в законную силу определения и решения районных судов, принятые ими по первой инстанции, апелляционные определения верховных судов республик, краевых, областных и равных им судов, если указанные решения и определения были обжалованы в президиум соответственно верховного суда республики, краевого, областного и равных им судов, и постановления президиумов верховных судов республик, краевых, областных и равных им судов, поданные в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации после 31 декабря 2011 г., рассматриваются в кассационном порядке.

Таким образом, поданная заявителем надзорная жалоба подлежит рассмотрению в кассационном порядке по правилам главы 41 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ как кассационная жалоба.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены судебных постановлений в кассационном порядке.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что в настоящем деле такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом второй инстанции, которые выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 10 февраля 2000 г. между администрацией г. Саратова (арендодатель) и Юркевичем П.В. (арендатор) на основании договора-купли продажи права аренды с аукциона от 2 февраля 2000 г. заключен договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. [REDACTED], у стадиона «Волга», сроком на 10 лет для строительства мини-магазина.

В соответствии с пунктом 1.1 договора аренды от 10 февраля 2000 г. целевым назначением земельного участка являлось строительство мини-магазина.

Аничкина Н.К. на основании указанного договора и договора замены стороны в обязательстве от 29 сентября 2008 г. является арендатором данного земельного участка площадью 37 кв.м, расположенного по адресу: г. [REDACTED] (у стадиона «Волга»).

Предыдущим арендатором данного земельного участка в соответствии с договором замены стороны в обязательстве от 14 декабря 2007 г. являлся Кузьмин А.В.

На спорном земельном участке расположено нежилое здание – мини-магазин общей площадью 32,6 кв.м (литера А), что подтверждается техническим паспортом указанного объекта, а также справкой ГУП «Саратовское областное БТИ и оценки недвижимости» от 27 апреля 2011 г., зарегистрированное в Едином государственном реестре объектов капитального строительства.

Нежилое здание Аничкина Н.К. приобрела у Кузьмина А.В. по договору купли-продажи недвижимости от 29 сентября 2008 г. и является его собственником, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 10 октября 2008 г.

Судом также установлено, что Аничкина Н.К. все арендные платежи вносит в установленные сроки и в полном объеме, о чем свидетельствуют квитанции об уплате арендной платы, уведомление об арендной плате за 2010 год и акт сверки расчетов от 9 августа 2010 г.

Срок действия договора аренды истек 10 февраля 2010 г.

В письме от 13 апреля 2010 г., адресованном в прокуратуру г. Саратова, куда обращалась Аничкина Н.К. для защиты своих прав, администрация г. Саратова сообщила, что комитетом по земельным ресурсам администрации муниципального образования «Город Саратов» подготовлен и направлен на согласование в структурные подразделения администрации проект постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» о предоставлении Аничкиной Н.К. права аренды сроком на десять

лет на земельный участок площадью 37 кв. м., расположенный по адресу: г. [REDACTED], занимаемый нежилым зданием.

16 сентября 2010 г. Аничкина Н.К. в лице представителя Игнатовой С.А. подала заявление о предоставлении права аренды сроком на 15 лет на спорный земельный участок.

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (ч. 1 ст. 46 ЗК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Согласно п. 2 ст. 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок (п. 2 ст. 452 ГК РФ).

В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным (п. 3 ст. 450 ГК РФ).

Последствия утраты собственником недвижимости права пользования земельным участком установлены статьей 272 ГК РФ, согласно которой:

при прекращении права пользования земельным участком, предоставленного собственнику находящегося на этом участке недвижимого имущества (статья 271), права на недвижимость, оставленную ее собственником на земельном участке, определяются в соответствии с соглашением между собственником участка и собственником соответствующего недвижимого имущества;

при отсутствии или недостижении соглашения, указанного в пункте 1 настоящей статьи, последствия прекращения права пользования земельным участком определяются судом по требованию собственника земельного участка или собственника недвижимости;

собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние;

в случаях, когда снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами (жилые дома, памятники истории и культуры и т.п.) либо не подлежит осуществлению ввиду явного превышения стоимости здания или сооружения по сравнению со стоимостью отведенной под него земли, суд с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком и

при предъявлении соответствующих требований сторонами может: признать право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта недвижимость, или право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости либо установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь приведенными правовыми нормами, пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска администрации муниципального образования «Город Саратов» в части прекращения ограничения (обременения) в виде аренды на земельный участок, отказе в удовлетворении первоначального иска об устранении препятствий в пользовании земельным участком, а также удовлетворении встречных исковых требований Аничкиной Н.К. об установлении условий пользования земельным участком, поскольку договор аренды следует считать расторгнутым. Суд при этом исходил из того, что на день рассмотрения настоящего гражданского дела соглашения о правах на недвижимость, расположенную на спорном земельном участке, принадлежащую Аничкиной Н.К. на праве собственности, между ответчиком и истцом не достигнуто, демонтаж здания не подлежит осуществлению ввиду явного превышения (в 10 раз) стоимости здания по сравнению со стоимостью отведенной под него земли.

Отменяя решение Заводского районного суда г. Саратова от 24 июня 2011 г. в части отказа в первоначальном иске администрации муниципального образования «Город Саратов» об устранении препятствий в пользовании земельным участком и принимая по делу в этой части новое решение об удовлетворении заявленных требований путем демонтажа мини-магазина, возложении обязанности передать земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора от 10 февраля 2000 г., судебная коллегия по гражданским делам Саратовского областного суда исходила из того, что спорное строение является капитальным объектом недвижимости, строительство которого осуществлено на земельном участке, не отведенном для этих целей. В связи с этим судебная коллегия пришла к выводу о том, что спорное строение обладает признаками самовольной постройки и подлежит сносу на основании статьи 222 ГК РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с данными выводами суда второй инстанции согласиться нельзя, так как они противоречат нормам материального права и установленным по делу обстоятельствам.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ 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 изложенной правовой нормы для признания постройки самовольной необходимо установление хотя бы одного из перечисленных признаков такой постройки.

Как следует из договора аренды от 10 февраля 2000 г., спорный земельный участок предоставлялся под строительство мини-магазина и имеет вид разрешенного использования – «строительство». Следовательно, строительство здания магазина маленькой площади (32,6 кв.м) не противоречит целевому назначению земельного участка и осуществлено в соответствии с условиями договора аренды.

Суд второй инстанции, делая вывод о том, что земельный участок предоставлялся для целей, не связанных со строительством на нем капитальных строений, исходил из того, что в плане земельного участка, предоставленного первоначальному арендатору Юркевичу П.В. под размещение торгового павильона по продаже видеокассет, расположенного по адресу: г. [REDACTED] (у стадиона «Волга»), имеется запись «временное сооружение» (л.д. 145).

Однако сама по себе запись на плане земельного участка, без учета других юридически значимых обстоятельств, не свидетельствует о том, что земельный участок предоставлялся под строительство временных сооружений. Договор аренды земельного участка от 10 февраля 2000 г. сведений о предоставлении земельного участка под строительство только временных сооружений не содержит.

Вместе с тем законность строительства мини-магазина подтверждается разрешением администрации г. Саратова от 8 февраля 2007 г. на ввод объекта капитального строительства (мини-магазина) в эксплуатацию (л.д. 98). Также в отношении спорного объекта имеются и иные документы, послужившие основанием для выдачи предыдущему собственнику свидетельства о государственной регистрации права собственности в отношении указанного строения, в частности разрешение на строительство от 21 мая 2001 г., акт ввода в эксплуатацию объекта от 2 апреля 2001 г.

Таким образом, понятие «мини-магазин» не характеризует объект как временное строение, а указывает лишь на размер площади торгового предприятия.

Данные обстоятельства свидетельствуют о законном возведении на земельном участке спорного объекта недвижимости, в связи с чем оно не может быть признано самовольным по смыслу статьи 222 ГК РФ, нормы которой неправильно применены к спорным отношениям судом второй инстанции.

Также Судебная коллегия находит обоснованным довод жалобы о незаконности определения судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 2 декабря 2011 г., которым исправлена описка, допущенная при вынесении определения судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 октября 2011 г.

В соответствии с ч. 2 ст. 200 ГПК РФ суд может по своей инициативе или по заявлению лиц, участвующих в деле, исправить допущенные в решении суда описки или явные арифметические ошибки.

При этом вносимые в судебное постановление исправления не должны касаться его существа.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 2 декабря 2011 г. резолютивная часть определения судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 октября 2011 г. дополнена абзацем об отказе в удовлетворении исковых требований Аничкиной Н.К., тем самым, по сути, разрешены встречные исковые требования Аничкиной Н.К. к администрации муниципального образования «Город Саратов» об установлении условий пользования земельным участком, что, по смыслу ст. 200 ГПК РФ, недопустимо.

Таким образом, Судебная коллегия полагает, что суд первой инстанции с учетом подлежащих применению норм материального права и установленных по делу обстоятельств правильно разрешил спор по существу.

Исходя из изложенного вынесенные судом второй инстанции определения нельзя признать законными. Они приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Аничкиной Н.К., что, согласно ст. 387 ГПК РФ, является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК РФ,

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 октября 2011 г. отменить в части отмены решения Заводского районного суда г. Саратова от 24 июня 2011 г. в части отказа в удовлетворении первоначального иска администрации муниципального образования «Город Саратов» об устранении препятствий в пользовании земельным участком путем демонтажа мини-магазина, возложении обязанности передать земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора от 10 февраля 2000 г., и принятия в этой части нового решения,

определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 2 декабря 2011 г. отменить,

решение суда первой инстанции – Заводского районного суда г. Саратова от 24 июня 2011 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи