ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4 - в05 - 42

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда России в составе председательствующего В. П. Кнышева
судей В. И. Нечаева и Борисовой Л. В.

рассмотрела в судебном заседании 6 декабря 2005 г. по надзорной жалобе представителя Лебедева М. А. - Саперова С. А. дело по заявлению Одинцовского городского прокурора об отмене п. 2 постановления исполняющего обязанности главы администрации г. Звенигорода от 25 июля 2001 г. № 378 и постановления исполняющего обязанности главы администрации г. Звенигорода от 7 августа 2001 г. № 414, а также к администрации г. Звенигорода, Лебедеву М. А., Лебедеву А. В., Терешкиной Т. А., Абрамовой В. Г., Романову П. В., Шаханову С. О., Гусару С. Н., Минханову Р. М., Шагалиной Т. В. о признании недействительными договоров купли - продажи земельных участков, регистрации права собственности на земельные участки и свидетельств о праве собственности.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В. И., объяснения представителя Лебедева А. В. и Лебедева М. А. – Саперова С. А., представителя главы г. Звенигорода Асланова Р. В., исследовав материалы дела, переданного в суд надзорной инстанции определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 5 августа 2005 г., судебная коллегия

установила.

Постановлением и.о. главы администрации г. Звенигорода от 26 марта 1996 г. № 169 обществу с ограниченной ответственностью «Поречье-1» был предоставлен в пользование земельный участок площадью 11, 42 га, в том числе 6, 186 га для сельскохозяйственного производства и 5, 2181 га для развития жилищного строительства работников этого общества.

Пунктом 1 постановления исполняющего обязанности главы администрации г. Звенигорода от 25 июля 2001 года № 378 «О прекращении права бессрочного пользования ООО «Поречье-1» на земельные участки» было прекращено право бессрочного пользования общества с ограниченной ответственностью «Поречье-1» на земельные участки №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6 общей площадью 5, 2181 га. Пунктом 2 постановления был разрешен выкуп указанных в пункте 1 постановления земельных участков сотрудниками данного общества (т. 1 л. д. 8).

Постановлением исполняющего обязанности главы администрации г. Звенигорода от 7 августа 2001 года № 414 «О предоставлении сотрудникам ООО «Поречье-1» земельных участков» был разрешен выкуп земельных участков для индивидуального жилищного строительства сотрудникам общества с ограниченной ответственностью «Поречье-1» - Абрамовой В. Г. участок № 1, площадью 8428 кв.м.; Романову П. В. участок № 2, площадью 8727 кв.м.; Шаханову С. О. участок № 3, площадью 8597 кв.м.; Шагалиной Т. В. участок № 4, площадью 8442 кв.м.; Гусару С. Н. участок № 5, площадью 9016 кв.м.; Минханову Р. М. участок № 6, площадью 8974 кв.м. (т. 1 л. д. 7).

На основании данных постановлений указанные лица 16 августа 2001 г. выкупили земельные участки. 17 августа 2001 г. была произведена регистрация права собственности Абрамовой В. Г., Романова П. В., Шаханова С. О., Шагалиной Т. В., Гусара С. Н., Минханова Р. М. на приобретенные земельные участки (т. 1 л. д. 21-36, л. д. 39-46).

30 марта 2002 года были заключены договоры купли-продажи земельных участков, по условиям которых Лебедев М. А. приобрел земельные участки у Абрамовой В. Г. и Гусара С. Н., Лебедев А. В. - у Романова П. В. и Шагалиной Т. В., Терешкина Т. А. - у Минханова Р. М. и Шаханова С. О. Впоследствии Лебедев М. А., Лебедев А. В. и Терешкина Т. А. зарегистрировали право собственности на приобретенные земельные участки.

Одинцовский городской прокурор обратился в суд с заявлением, в котором просил обязать администрацию г. Звенигорода отменить п. 2 постановления исполняющего обязанности главы администрации г. Звенигорода от 25 июля 2001 г. № 378 «О прекращении права бессрочного пользования ООО «Поречье-1» на земельные участки» и постановление исполняющего обязанности главы администрации г. Звенигорода от 7 августа 2001 г. № 414 «О предоставлении сотрудникам ООО «Поречье-1» земельных участков», а также признать недействительными договоры купли-продажи земельных участков, заключенные администрацией г. Звенигорода с Абрамовой В. Г., Романовым П. В., Шахановым С. О., Гусаром С. Н., Минхановым Р. М., Шагалиной Т. В., записи об их государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, свидетельства о регистрации права собственности на данные земельные участки, а также

договоры купли-продажи земельных участков, заключенные между Абрамовой В. Г. и Лебедевым М. А. на земельный участок с кадастровым номером № 50-49-05-16-2-1, площадью 8428 кв.м.; между Гусаром С. Н. и Лебедевым М. А. на земельный участок с кадастровым номером № 50-49-05-16-2-5, площадью 9016 кв.м.; между Романовым П. В. и Лебедевым А. В. на земельный участок с кадастровым номером № 50-49-05-16-2-2, площадью 8727 кв.м.; между Шагалиной Т. В. и Лебедевым А. В. на земельный участок с кадастровым номером № 50-49-05-16-2-4, площадью 8442 кв.м.; между Шахановым С. О. и Терешкиной Т. А. на земельный участок с кадастровым номером № 50-49-05-16-2-3, площадью 8597 кв.м.; между Минхановым Р. М. и Терешкиной Т. А. на земельный участок с кадастровым номером № 50-49-05-16-2-6, площадью 8974 кв.м.; записи об их государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; свидетельств о праве собственности на земельные участки. Заявление обосновано тем, что названные постановления и договоры купли-продажи были вынесены и заключены в нарушение действующего законодательства.

Решением Звенигородского городского суда Московской области от 1 августа 2003 г. заявление удовлетворено. Однако судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда определением от 18 ноября 2003 г. отменила решение и дело направила на новое рассмотрение в тот же суд.

При новом рассмотрении дела Звенигородский городской суд Московской области решением от 24 февраля 2004 года, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 мая 2004 года и постановлением президиума Московского областного суда от 16 марта 2005 года, заявленные прокурором требования удовлетворил.

В надзорной жалобе представитель Лебедева М. А. и Лебедева А. В. - Саперов С. А. не согласен с этими судебными постановлениями.

Обсудив доводы надзорной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит решение суда, определение судебной коллегии и постановление президиума подлежащими отмене.

Обязывая главу г. Звенигорода отменить п. 2 постановления от 25 июля 2001 года № 378, а также постановление от 7 августа 2001 г. № 414, и, признавая недействительными договоры купли-продажи земельных участков, суд указал на то, что исполняющий обязанности главы администрации г. Звенигорода не имел полномочий на распоряжение указанными земельными участками, и что постановлением правительства Московской области от 17 декабря 2001 г. № 418/47 «О размерах земельных участков, предоставляемых

органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области» органам местного самоуправления г. Звенигорода было разрешено предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности для предпринимательской и некоммерческой деятельности площадью до 1 га. Между тем, в нарушение установленного порядка фактически был отчужден земельный участок площадью 5, 2181 га.

С этим указанием согласились кассационная и надзорная инстанции. Однако эти обстоятельства в настоящем случае, сами по себе, не могли служить основанием к удовлетворению заявления.

В соответствии с пунктом 1 распоряжения губернатора Московской области от 11 апреля 2001 г. № 271-РГ «О выделении земельных участков», действовавшего на момент выделения земельных участков, главам муниципальных образований Московской области было разрешено распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Московской области, площадью до 1 га, для целей ведения личного, подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства, если это не связано с изменением основного целевого назначения (категории) земельного участка.

Согласно п. 2 ст. 183 Гражданского кодекса Российской Федерации последующее одобрение сделки представляемым создает, изменяет и прекращает для него гражданские права и обязанности по данной сделке с момента ее совершения.

Из ответа главы г. Звенигорода Панова Ю. Н. на протест прокурора г. Одинцово от 6 марта 2002 г. видно, что глава города одобрил действия исполняющего обязанности главы администрации г. Звенигорода, подтвердив, что земельные участки были отчуждены исполняющим обязанности главы администрации города в установленном порядке (т. 1. л. д. 13-15).

Как видно из материалов дела, объяснения Лебедева М. А., Лебедева А. В. и Терешкиной Т. А. о том, что они являются добросовестными приобретателями, ничем не опровергнуты.

В силу ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

По смыслу приведенной правовой нормы, у добросовестного приобретателя собственник вправе изъять имущество только в случае, когда имущество выбыло из владения собственника помимо его воли.

В данном случае земельные участки выбыли из обладания собственника с его разрешения.

Что касается постановления правительства Московской области от 17 декабря 2001 г. № 418/47 «О размерах земельных участков, предоставляемых органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области», то оно принято после издания оспариваемых постановлений и заключения администрацией г. Звенигорода с Абрамовой В. Г., Романовым П. В., Шахановым С. О., Шагалиной Т. В., Гусаром С. Н., Минхановым Р. М. договоров купли-продажи земельных участков. Обратной силы вышеназванное постановление правительства Московской области не имеет и не может применяться к возникшим правоотношениям.

Довод о том, что фактически был продан земельный участок площадью 5, 2181 га, в то время как согласно указанному постановлению можно отчуждать земельные участки площадью до 1 га, не подтвержден доказательствами. Из постановления исполняющего обязанности главы администрации г. Звенигорода от 7 августа 2001 года № 414 «О предоставлении сотрудникам ООО «Поречье-1» земельных участков» и договоров купли-продажи, заключенных администрацией г. Звенигорода с Абрамовой В. Г., Романовым П. В., Шахановым С. О., Шагалиной Т. В., Гусаром С. Н., Минхановым Р. М. усматривается, что отчуждались земельные участки, площадью соответственно 8428 кв.м, 8727 кв.м., 8597 кв.м., 8442 кв.м., 9016 кв.м., 8974 кв.м.

Судом также указано, что в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним» «земельный участок, в случае, если границы его не описаны и не удостоверены в установленном порядке, не относится к перечню недвижимого имущества, права на которое подлежат государственной регистрации, и как следствие не может считаться объектом недвижимости и предметом какой-либо сделки».

Однако этот вывод суда противоречит содержанию ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 1 названного Федерального закона.

В этих правовых нормах нет установления о том, что земельный участок не может считаться объектом недвижимости, если не описаны и не удостоверены в установленном порядке его границы.

В ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливается, какие вещи относятся к недвижимому имуществу. Земельные участки по этой статье относятся к недвижимому имуществу.

В статье 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним» перечисляются основные термины, используемые для целей этого федерального закона, и дается их понятие.

При таких обстоятельствах нельзя признать решение Звенигородского городского суда Московской области от 24 февраля 2004 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 мая 2004 года, постановление президиума Московского областного суда от 16 марта 2005 года законными.

Коллегия, отменяя судебные акты, считает необходимым направить дело на новое рассмотрение для всестороннего и полного исследования обстоятельств в заседании суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила

отменить решение Звенигородского городского суда Московской области от 24 февраля 2004 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 мая 2004 года, постановление президиума Московского областного суда от 16 марта 2005 года и направить дело на новое рассмотрение в тот же городской суд.

Председательствующий:
Судьи:

