ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ15-36

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 11 августа 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Кириллова В.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Земцовой Г.В. к Бажаеву М.Ю., Министерству имущественных отношений Московской области, ООО «Фонд развития Международного университета», ЗАО «Кунцево-Сервис», Некоммерческому партнерству по эксплуатации жилых домов и благоустройству придомовой территории «Сосновая-16», администрации Одинцовского муниципального района Московской области о признании частично недействительными постановления и распоряжения, признании договора купли-продажи земельного участка ничтожным, применении последствий недействительности ничтожной сделки, другим требованиям

по кассационным жалобам Бажаева М.Ю., представителя Некоммерческого партнерства по эксплуатации жилых домов и благоустройству придомовой территории «Сосновая-16» и ООО «Фонд развития Международного университета» – Иванова Г.Г. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 октября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителей Бажаева М.Ю. – Арапиевой Х.Х., Филипповой Ю.Н., представителей Некоммерческого партнерства по эксплуатации жилых домов и благоустройству придомовой территории «Сосновая-16», ООО «Фонд развития Международного университета» – Соскина С.К., Амиряна С.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей Земцовой Г.В. – Сидоровой О.А., Мосура М.Ю., возражавших против удовлетворения кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Земцова Г.В. обратилась в суд с иском о признании недействительным распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области, устранении нарушений прав собственника, признании договоров купли-продажи земельного участка ничтожными, применении последствий недействительности ничтожной сделки, аннулировании записи государственной регистрации права собственности, об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, признании частично недействительным постановления главы Одинцовского района, признании недействительным свидетельства о государственной регистрации права.

В обоснование заявленных требований истец ссылался на то, что на основании договора купли-продажи от 28 января 2000 г., заключенного с Комитетом по управлению имуществом администрации Одинцовского района, она является собственником земельного участка площадью [redacted] кв.м., расположенного по адресу: [redacted] На данном земельном участке возведен жилой дом площадью [redacted] кв.м.

На момент приобретения земельного участка к нему со стороны главной дороги имелся проезд, который располагался на землях, переданных в пользование ООО «Фонд развития Международного Университета».

На основании постановления Главы Одинцовского района от 5 июня 2002 . (с учетом изменений от 26 августа 2002 г.) часть участка с проездом была изъята у Фонда и закреплена за Некоммерческим партнерством по эксплуатации жилых домов и придомовой территории «Сосновая-16», которое перекрыло часть проезда забором.

На основании распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области от 4 ноября 2003 г. № 537 оставшаяся часть вошла в состав приватизированного ООО «Фонд развития Международного Университета» земельного участка площадью [redacted] кв.м., который впоследствии был разделен на участки меньшей площадью, в том числе участок [redacted] кв.м., который был отчужден ЗАО «Кунцево-Сервис».

ЗАО «Кунцево-Сервис», в свою очередь размежевало приобретенный земельный участок, сформировав из него, в том числе, участок площадью [redacted] кв.м., являющийся ранее проездом. Данный участок продан Бажаеву М.Ю., который снял с него асфальтовое покрытие и огородил забором, перекрыв истице доступ к инженерным сетям, а также доступ для пожарной службы и скорой помощи, чем существенно нарушены ее интересы.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 26 июня 2014 г. в иске отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 октября 2014 г. решение суда отменено и по делу вынесено новое решение, которым иск удовлетворен частично.

В кассационных жалобах Бажаева М.Ю., представителя Некоммерческого партнерства по эксплуатации жилых домов и придомовой территории «Сосновая-16» и ООО «Фонд развития Международного университета» – Иванова Г.Г. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 октября 2014 г. как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 15 июля 2015 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, возражения на кассационные жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке 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 норм права допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что постановлением главы администрации Одинцовского района Московской области от 8 декабря 1992 г. № 1793 ООО «Фонд развития Международного университета» был предоставлен в бессрочное пользование земельный участок размером 161 га в районе п. Заречье Одинцовского района Московской области для размещения жилых

зданий, служебных и хозяйственных построек, производственных сооружений (т.3 л.д. 18).

Постановлением главы администрации Одинцовского района Московской области от 26 января 2000 г. № 137 у ООО «Фонд развития международного университета» изъята часть указанного земельного участка для предоставления в собственность Земцовой Г.В. за плату в связи с приобретением ею у данного общества жилого дома в названном поселке по ул. [redacted] (т.1 л.д. 170).

28 января 2000 г. между Комитетом по управлению имуществом Одинцовского района Московской области и истицей заключен договор купли-продажи земельного участка площадью [redacted] кв. м с кадастровым номером [redacted] (т. 1 л.д. 172-173). Право собственности Земцовой Г.В. на данный земельный участок зарегистрировано в установленном порядке.

Постановлением главы Одинцовского района Московской области от 5 июня 2002 г. № 1232 с изменениями, внесенными постановлением главы района от 26 августа 2002 г. № 1919, у ООО «Фонд развития международного университета» также изъят земельный участок площадью [redacted] кв. м (кадастровый номер [redacted]) и передан в собственность Некоммерческого партнерства по эксплуатации жилых домов и благоустройству придомовой территории «Сосновая-16» (т. 2 л.д. 158-160,43).

На основании распоряжения министерства имущественных отношений Московской области от 4 ноября 2003 г. № 537 «О переоформлении в собственность ООО «Фонд развития международного университета» земельного участка в Одинцовском районе» министерство по договору от 5 ноября 2003 г. продало названному обществу земельный участок (часть ранее находившегося у покупателя в постоянном бессрочном пользовании), с кадастровым номером [redacted] площадью [redacted] кв. м (т.1 л.д. 56-59).

В результате последующего межевания земельного участка с кадастровым номером [redacted] образовано несколько земельных участков, в том числе, земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью [redacted] кв.м.

По договору купли-продажи от 7 сентября 2006 г. ООО «Фонд развития международного университета» продало ЗАО «Кунцево-Сервис» земельный участок с кадастровым номером [redacted] (т.1 л.д. 54-55).

В результате последующего межевания данного участка был образован, в том числе, земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью [redacted] кв. м, который по договору от 25 декабря 2009 г. ЗАО «Кунцево-Сервис» продало Бажаеву М.Ю. Право собственности на

земельный участок зарегистрировано за Бажаевым М.Ю. в установленном законом порядке (т.1 л.д. 87-89).

Бажаеву М.Ю. на праве собственности принадлежит также соседний земельный участок с кадастровым номером [redacted].

Земельный участок Бажаева М.Ю. размером [redacted] кв. м с запада граничит с земельным участком Некоммерческого партнерства по эксплуатации жилых домов и благоустройству придомовой территории «Сосновая-16», с севера – с другим участком Бажаева М.Ю., с востока – с земельным участком, находящимся в собственности у ООО «Локсхилл Оверсиз Инвестментс ЛТД», а с юга – с земельным участком Земцовой Г.В.

Разрешая спор и отказывая Земцовой Г.В. в иске, суд первой инстанции исходил из того, что в нарушение статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истицей не представлено доказательств того, что спорный земельный участок относится к землям общего пользования (дорога), а потому не мог быть продан Бажаеву М.Ю. В результате сделок с данным участком права истицы не нарушены, поскольку она имеет возможность и пользуется другой дорогой для подъезда к принадлежащему ей земельному участку с кадастровым номером [redacted].

Судебная коллегия, отменяя решение суда и удовлетворяя иск частично, исходила из того, что часть земельного участка с кадастровым номером [redacted] относится к землям общего пользования и акты органов власти Одинцовского района и сделки в отношении части этого участка являются незаконными и нарушающими права истицы как собственницы земельного участка с кадастровым номером [redacted].

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 октября 2014 г. принято с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 этого Кодекса.

Решение суда должно быть законным и обоснованным (статья 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны его выводы об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался

суд (часть 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункты 2, 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении»).

Эти общие обязательные требования, предъявляемые к судебному решению, были нарушены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Суд принимает только те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела (статья 59 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 262 Гражданского кодекса Российской Федерации под земельными участками общего пользования понимаются не закрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (пункт 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Таким образом, красные линии отделяют территории общего пользования, которыми может беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, скверы, бульвары).

Исходя из смысла приведенных выше норм права в их нормативно-правовом единстве следует, что надлежащим доказательством того, что спорный земельный участок мог когда-либо относиться к территориям общего пользования, является документ, который бы свидетельствовал о нахождении этого участка в границах красных линий.

Однако такой документ в деле отсутствует.

Более того, на земельных участках, в состав которых ранее входил земельный участок площадью 442 кв. м, неоднократно, в соответствии с требованиями статьи 69 Земельного кодекса Российской Федерации, производились землеустроительные работы, участки изменяли свои границы, однако, ни в одном землеустроительном документе на эти участки не указано, что в их состав входит земля общего пользования.

Однако это не было учтено судом апелляционной инстанции.

То обстоятельство, что истица пользовалась спорным участком для проезда к своему земельному участку, само по себе, не свидетельствует о том, что этот участок или его часть относятся к землям общего пользования.

Основывая выводы о частичном удовлетворении исковых требований Земцовой Г.В., суд апелляционной инстанции положил в основу своего решения дополнительно представленные истцом заключения экспертов ООО «ПИП «ВИСХАГИ-ЦЕНТР-Геоинформ» от 26 мая 2014 г. № ЗС-8/2014А и от 25 июня 2014 г. № ЗС-9/2014А.

В соответствии с абзацем вторым части 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации дополнительные доказательства принимаются судом апелляционной инстанции, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, и суд признает эти причины уважительными. О принятии новых доказательств суд апелляционной инстанции выносит определение.

Согласно абзацу второму части 3 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации после объяснений лица, подавшего апелляционную жалобу, или прокурора, если им принесено апелляционное представление, и других лиц, участвующих в деле, их представителей суд апелляционной инстанции при наличии соответствующих ходатайств оглашает имеющиеся в деле доказательства, после чего переходит к исследованию новых принятых судом доказательств.

Между тем в нарушение требований указанных процессуальных норм судом апелляционной инстанции новые доказательства по делу были

приняты и положены в основу судебного постановления без обоснования причин, по которым они не могли быть представлены в суд первой инстанции, при этом определение о их принятии вынесено не было.

Кроме того, судом апелляционной инстанции не дано оценки доводам ответчиков о том, что данные заключения, составленные вне рамок судебного производства по настоящему делу, основаны на документах, в которые не соответствуют имеющимся в деле исходным данным о земельном участке.

Достоверность документов, полученных экспертами от заинтересованной стороны, судом апелляционной инстанции не исследовалась, вследствие чего, суду надлежало поставить на обсуждение вопрос являются ли заключения экспертов в соответствии со статьей 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации допустимыми доказательствами.

В соответствии с пунктом 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 1 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), то суду апелляционной инстанции следует поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых) доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании таких доказательств.

Более того, в нарушение требований земельного законодательства, а именно: статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (обязательность землеустройства), статьи 11.5. Земельного кодекса Российской Федерации (выдел земельного участка), статьи 61 Земельного кодекса Российской Федерации (признание недействительным акта исполнительного органа местного самоуправления), статьи 69 Земельного кодекса Российской Федерации (организация и порядок проведения землеустройства) суд апелляционной инстанции без проведения необходимых землеустроительных работ, без формирования земельного участка признавая недействительными договоры купли-продажи части спорного земельного участка (по точкам, указанным в заключении эксперта), фактически произвел раздел земельного участка Бажаева М.Ю., изменил его границы.

В силу пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или

предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Таким образом, при удовлетворении требований о признании сделки недействительной и применении последствий её недействительности, суду апелляционной инстанции надлежало применить и последствия признания недействительности сделки, выраженные в приведении сторон в первоначальное положение.

Между тем, признавая договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [redacted] недействительным в части проезда, и, применив в качестве последствий недействительности сделки исключение из предмета договора части земельного участка, признав право собственности Бажаева М.Ю. отсутствующим, суд фактически осуществил одностороннюю реституцию, не разрешив вопрос о том, в чьей именно собственности теперь находится данный земельный участок: собственности продавца – ЗАО «Кунцево-Сервис», прежнего собственника – ООО «Фонд развития Международного университета» либо в государственной или муниципальной собственности, а также не разрешил вопрос о возврате денежных средств за эту часть земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии с пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений).

В силу пункта 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений).

Согласно пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Суд принимает решение по заявленным истцом требованиям (часть 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Исчисляя начало течения срока исковой давности с 25 декабря 2009 г. – момента заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью [redacted] кв. м между ЗАО «Кунцево-Сервис» и Бажаевым М.Ю., суд не учел, что данному договору предшествовала сделка по передаче ООО «Фонд развития Международного университета» в собственность земельного участка в Одинцовском районе, оспариваемая истицей в части включения в предмет договора спорного земельного участка.

Данная сделка заключена и исполнена в 2003 году, сделка между ООО «Фонд развития международного университета» и ЗАО «Кунцево-Сервис» в 2006 году.

При рассмотрении дела участниками этих сделок, признанных судом апелляционной инстанции недействительными, заявлено о пропуске срока исковой давности.

При подаче искового заявления, с учетом уточненных исковых требований, заявленных представителем Земцовой Г.В. 27 мая 2013 г., суду надлежало правильно определить характер сделки (оспоримая или ничтожная), установить начало течения срока исковой давности и, исходя из этого, определить наличие или отсутствие оснований для вынесения решения об отказе в иске в соответствии со статьей 199 (пункт 2) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Между тем судом этого сделано не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает также необходимым отметить, что суд апелляционной инстанции в нарушение статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не исследовал и не оценил доводы о наличии у истицы другого подъезда к своему земельному участку, которым она пользуется и в настоящее время, на которые ссылались ответчики и суд первой инстанции в обоснование того, что продажей Бажаеву М.Ю. спорного участка права Земцовой Г.В. не нарушены.

Заслуживает внимания и то, что спорные земельные участки, о которых ведет речь в своих требованиях истица, поставлены на государственный кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с указанием координат и поворотных точек.

Судом первой инстанции было установлено, что границы земельных участков согласовывались землепользователями смежных участков, в том числе истицей, споры относительно границ отсутствовали (т.1 л.д. 178, т.2 л.д. 117).

Суд апелляционной инстанции данные обстоятельства не опроверг, однако при разрешении спора применительно к принципу добросовестности не учел.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 10 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

По смыслу указанных выше норм при оценке добросовестности действий сторон, в том числе согласовавших границы земельных участков, следует исходить из поведения, ожидаемого впоследствии от данных участников гражданского оборота.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 октября 2014 г. с направлением дела в суд апелляционной инстанции для нового рассмотрения.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 октября 2014 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи