



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2178/11

Москва

19 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Исайчева В.Н.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление администрации городского округа Сызрань Самарской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 16.04.2010 по делу № А55-39695/2009, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.01.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя (истца) – администрации городского округа Сызрань Самарской области – Кавказьева И.В.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (ответчика) – Файнгерш С.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Администрация городского округа Сызрань (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Самарской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области (далее – территориальное управление) о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, и пресечении действий, создающих угрозу его нарушения, путем признания недействительным права собственности Российской Федерации на земельный участок, расположенный по адресу: г. Сызрань, пр. 50 лет Октября, д. 10, площадью 386 кв. метров, с кадастровым номером 63:08:010801:0054(0)//0:00000000:0//1205:00:0395:010:0:0 (далее – спорный земельный участок), об изъятии данного земельного участка из незаконного владения Российской Федерации и признании права собственности на этот земельный участок за муниципальным образованием городской округ Сызрань.

Администрация обосновала свои требования тем, что государственная регистрации права собственности Российской Федерации на спорный земельный участок, осуществленная 30.12.1999 на основании пункта 2 статьи 214 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), произведена в нарушение установленного законом порядка и при отсутствии законных оснований, нарушает предусмотренное пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) право администрации на распоряжение спорным земельным участком; на этом земельном участке

расположен объект недвижимости, находящийся в муниципальной собственности.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области (в настоящее время – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области; далее – управление Росреестра).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 16.04.2010 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 12.01.2011 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, единообразия в толковании и применении судами норм права, заявленные требования удовлетворить.

Управление Росреестра в отзыве поддерживает заявление.

В отзыве на заявление территориальное управление просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него, а также выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что право собственности Российской Федерации на спорный

земельный участок было зарегистрировано на основании пункта 2 статьи 214 Гражданского кодекса, поскольку доказательств нахождения данного участка в частной или муниципальной собственности на момент проведения государственной регистрации представлено не было.

Установив, что право собственности Российской Федерации на спорный земельный участок зарегистрировано 31.12.1999, то есть до введения в действие Закона № 137-ФЗ и Федерального закона от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» (далее – Закон № 101-ФЗ), суды сочли, что, поскольку прежде чем названными законами был закреплен порядок распоряжения соответствующими землями у Российской Федерации уже существовало зарегистрированное право собственности на спорный земельный участок, требование истца о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права администрации, предусмотренного пунктом 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, на распоряжение указанным земельным участком, является необоснованным.

Также судами была отклонена ссылка истца на положения пункта 3 статьи 3.1 Закона № 137-ФЗ как обоснование права собственности муниципального образования на спорный земельный участок ввиду того, что на нем расположено нежилое здание, принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию. Суды исходили из того, что данная норма, устанавливающая, что в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований, была введена в действие после государственной регистрации права собственности Российской Федерации на спорный земельный участок.

Суды указали на неприменение части 1 статьи 5 Закона № 101-ФЗ в связи с утратой им силы с момента принятия Федерального закона от 17.04.2006 № 53-ФЗ.

Кроме того, судом первой инстанции отмечено, что при установлении факта нахождения на спорном земельном участке объекта недвижимого имущества, принадлежащего муниципальному образованию на праве собственности, и при наличии предусмотренных законом оснований данные обстоятельства будут являться основанием для безвозмездной передачи этого объекта недвижимого имущества в муниципальную собственность в порядке, предусмотренном частью 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 122-ФЗ).

Отказывая в удовлетворении требования о признании недействительным зарегистрированного права собственности, суды сочли, что истец избрал ненадлежащий способ защиты права, поскольку такой способ защиты, как признание недействительным зарегистрированного права, не предусмотрен в качестве самостоятельного способа защиты права, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество может происходить лишь с использованием установленных гражданским законодательством способов защиты. При этом суды сослались на правовую позицию, сформулированную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.04.2009 № 15148/08.

Отказывая в удовлетворении требования об изъятии спорного земельного участка из чужого незаконного владения, суды указали на то, что администрацией в нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не доказан тот факт, что муниципальное образование является собственником спорного земельного участка, лицом, владеющим имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором, то есть лицом, которому предоставлено право на виндикационный иск согласно положениям статей 301, 305 Гражданского кодекса.

Кроме того, в качестве самостоятельного основания для отказа в иске суды указали на пропуск срока исковой давности, предусмотренного статьей 196 Гражданского кодекса, о применении которого заявлено ответчиком, и исчисляемого с 31.12.1999 – момента внесения записи о регистрации права федеральной собственности.

Однако суды трех инстанций, отказывая в удовлетворении всех заявленных требований, не учли следующего.

Право собственности Российской Федерации на спорный земельный участок было зарегистрировано 30.12.1999 в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации). Таким образом, к моменту введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (30.10.2001) и Закона № 137-ФЗ данный земельный участок не мог относиться к земельным участкам, право собственности на которые не было разграничено на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований.

Принимая во внимание положения статьи 2 Закона о государственной регистрации и разъяснения, содержащиеся в

постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22), зарегистрированное право собственности Российской Федерации на спорный земельный участок могло быть оспорено лицами, заявляющими свои имущественные права на данный земельный участок.

Как следует из материалов дела, администрация в обоснование заявленных ею требований сослалась на то, что на спорном земельном участке расположен объект недвижимости, находящийся в муниципальной собственности. Право муниципальной собственности на этот объект было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 23.05.2002 на основании решения Арбитражного суда Самарской области от 05.11.2001 по делу № А55-12083/01-12.

Абзацем вторым пункта 1 статьи 19 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в муниципальной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации.

При этом согласно пункту 3 статьи 3.1 Закона № 137-ФЗ к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований. Указанная статья введена Федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ.

Таким образом, пункт 3 статьи 3.1 Закона № 137-ФЗ является нормой федерального закона, с момента введения в действие которой соответствующие земельные участки признаются находящимися в

муниципальной собственности. Данное положение представляет собой реализацию закрепленного в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. То обстоятельство, что в отношении спорного земельного участка ранее было зарегистрировано право собственности Российской Федерации, не может служить основанием для неприменения рассматриваемой нормы. По смыслу пункта 3 статьи 3.1 Закона № 137-ФЗ закрепленное в нем разграничение государственной и муниципальной собственности на землю должно реализовываться вне проведения каких-либо специальных процедур по передаче участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования. Следовательно, ссылка суда первой инстанции на необходимость руководствоваться порядком передачи объектов недвижимости в муниципальную собственность, установленным частью 11 статьи 154 Закона № 122-ФЗ, необоснованна.

Отказывая в удовлетворении требования администрации о признании права муниципальной собственности на спорный земельный участок по мотивам использования ненадлежащего способа защиты, суды не приняли во внимание данную норму Закона № 137-ФЗ и не учли, что, поскольку право муниципальной собственности на участок основывается на этой норме, но не может быть зарегистрировано ввиду наличия зарегистрированного права Российской Федерации на указанный участок, администрация была вправе защищать свои права посредством иска о признании права.

Кроме того, применяя общий трехгодичный срок исковой давности, установленный статьей 196 Гражданского кодекса, ко всем заявленным администрацией требованиям, включая требование о признании права муниципальной собственности на спорный участок, и отказывая в их удовлетворении, в том числе и названного требования, в связи с пропуском срока исковой давности, суды не учли, что, хотя администрация и заявила

требование об изъятии спорного земельного участка из незаконного владения Российской Федерации, фактически участок находится во владении муниципального предприятия, поскольку на нем расположено здание, находящееся в муниципальной собственности. Следовательно, у администрации отсутствовала необходимость предъявления к Российской Федерации виндикационного иска. Согласно же позиции, сформулированной в пункте 57 постановления 10/22, в силу абзаца пятого статьи 208 Гражданского кодекса в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Вместе с тем, принимая во внимание пункт 3 статьи 3.1 Закона № 137-ФЗ, устанавливающего, что право муниципальной собственности возникает на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности муниципального образования, для разрешения данного спора необходимо определить, соответствует ли площадь спорного земельного участка площади, занятой муниципальным зданием и необходимой для его использования.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении норм права.

Дело подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Самарской области от 16.04.2010 по делу № А55-39695/2009, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.01.2011 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

Председательствующий

В.Н. Исайчев