Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 5429/09

Москва 15 сентября 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный производственный комплекс «Агродом» о пересмотре в порядке надзора постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.03.2009 по делу № А32-8848/07-53/163 Арбитражного суда Краснодарского края.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный производственный комплекс «Агродом» (ответчика) – Брагин Г.А., Савенко Г.А.;

от администрации города Сочи (третьего лица) – Семенов С.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Дедова Д.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный производственный комплекс «Агродом» (далее – общество) о признании недействительным зарегистрированного права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 437,5 гектара с кадастровым номером 23:49:04 07 001:0013.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены администрация города Сочи (далее – администрация) и товарищество с ограниченной ответственностью «Горная Аибга» (далее – товарищество).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.09.2008 в удовлетворении иска отказано.

В порядке процессуального правопреемства суд первой инстанции произвел замену истца – Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю на Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2008 решение суда первой инстанции отменено, исковое требование удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 04.03.2009 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм земельного законодательства.

В отзывах на заявление администрация и товарищество просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, постановлением главы администрации от 04.08.1995 № 675 спорный земельный участок изъят из ведения Нижнешиловской сельской администрации и предоставлен обществу в постоянное (бессрочное) пользование.

Право постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком подтверждено государственным актом на право собственности на землю и свидетельством о государственной регистрации данного права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.06.2002.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что в соответствии с действовавшим в 1995 году законодательством (статья 71 Закона Российской Федерации от 06.07.1991 № 1550-1 «О местном самоуправлении в Российской Федерации», решение Малого совета Краснодарского краевого Совета народных депутатов от 08.09.1993 № 318)

орган местного самоуправления был вправе принять решение о предоставлении обществу упомянутого земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование.

Суд апелляционной инстанции не согласился с этим выводом ввиду следующего.

В силу пункта 6 статьи 2 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и статьи 1 Федерального закона от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» курорты федерального значения, относящиеся к особо охраняемым природным территориям федерального значения, являются федеральной собственностью и находятся в ведении федеральных органов государственной власти.

Согласно постановлению Президиума Верховного Совета Российской Федерации от 12.04.1993 № 4766-1 и Совета Министров Российской Федерации от 12.04.1993 № 337 «О государственной поддержке функционирования и развития города-курорта Сочи» Сочинский курортный регион является курортом федерального значения, ему придан статус эколого-экономического района с элементами свободной экономической зоны рекреационного типа.

Границы санитарной (горно-санитарной) охраны города-курорта Сочи утверждены решениями Сочинского исполнительного комитета Совета народных депутатов от 06.04.1977 № 142 «О мероприятиях по улучшению санитарного состояния округа и зон горно-санитарной охраны сочинского курорта» и от 02.03.1987 № 455 «О согласовании проекта округа и зон санитарной охраны курорта Сочи».

Учитывая указанные положения законодательства, а также нахождение спорного земельного участка во второй санитарно-защитной зоне курорта, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что данный участок относится к землям особо охраняемых природных территорий федерального значения и является федеральной

собственностью, поэтому орган местного самоуправления не имел полномочий на предоставление его обществу в постоянное (бессрочное) пользование.

Суд кассационной инстанции согласился с позицией суда апелляционной инстанции.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующего.

Общество владеет названным земельным участком и использует его в своей деятельности с 1995 года.

Согласно статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком является вещным правом и защищается от его нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 305 Кодекса.

Поскольку истец не владеет спорным земельным участком, иск о признании недействительным права постоянного (бессрочного) пользования этим участком, заявленный к его фактическому владельцу, является ненадлежащим способом защиты интересов истца.

При таких обстоятельствах оспаривание права постоянного (бессрочного) пользования обществом спорным земельным участком в связи с отсутствием у администрации полномочий по предоставлению ему данного участка в постоянное (бессрочное) пользование возможно только путем предъявления виндикационного иска, подлежащего рассмотрению применительно к указанным обстоятельствам в соответствии с положениями статей 216, 302 и 305 Кодекса.

Рассмотрением виндикационного иска обеспечивается возможность соединения права и фактического владения, а также защита владельца правилами об исковой давности, что гарантирует стабильность гражданского оборота и защиту всем участникам спора их прав и законных интересов.

Таким образом, обжалуемые судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.03.2009 по делу № А32-8848/07-53/163 Арбитражного суда Краснодарского края отменить.

Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 12.09.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий А.А. Иванов