



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16867/12

Москва

21 мая 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Экспериментальное производственно-техническое предприятие «Развитие» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 01.06.2012 по делу № А41-19663/11 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 09.11.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Экспериментальное производственно-техническое предприятие «Развитие» (ответчика) – Ильченко В.П., Чернявский А.Б.;

от закрытого акционерного общества «Совхоз имени Ленина» – (истца) – Пугачев Е.П., Шумилов С.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Совхоз имени Ленина» (далее – общество «Совхоз имени Ленина», совхоз) обратилось в Арбитражный суд Московской области с требованиями, уточненными в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к администрации Ленинского муниципального района Московской области (далее – администрация) и обществу с ограниченной ответственностью «Экспериментальное производственно-техническое предприятие «Развитие» (далее – общество «Развитие», общество):

о признании недействительным распоряжения главы администрации от 15.07.2003 № 1828 р/о (далее – распоряжение № 1828 р/о);

о признании недействительным договора от 23.07.2003 № 78 купли-продажи (далее – договор купли-продажи № 78) земельного участка площадью 7060 кв. метров с кадастровым номером 50:21:04 12 0009 (далее – земельный участок площадью 7060 кв. метров, участок с кадастровым номером 50:21:04 12 0009);

об истребовании из незаконного владения общества «Развитие» земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, в районе 23 километра Каширского шоссе, совхоз имени Ленина, площадью 5389 кв. метров, в границах, установленных в межевом плане от 15.05.2012, с указанными координатами характерных

точек (далее – земельный участок площадью 5389 кв. метров, истребуемый участок, спорный участок);

обязании общества «Развитие» освободить истребуемый участок;

об исключении из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) записи о зарегистрированном праве собственности общества на земельный участок площадью 7060 кв. метров.

Также совхоз обратился в Арбитражный суд Московской области с требованиями к обществу «Развитие» (дело № А41-5457/12):

о признании недействительным постановления главы администрации от 20.11.1998 № 2735 «Об утверждении протокола МВК от 29.10.1998» (далее – постановление № 2735);

о признании самовольными постройками нежилых зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Ленинский район, 23 километр Каширского шоссе, совхоз имени Ленина, д. 2, в том числе магазина-кафе общей площадью 204,6 кв. метра, магазина садовой техники общей площадью 44,2 кв. метра, магазина и пункта охраны общей площадью 29,9 кв. метра, здания общей площадью 1759,8 кв. метра, будки охраны площадью 4 кв. метра, склада общей площадью 177,3 кв. метра (далее – объекты самовольного строительства, спорные объекты недвижимости), и их сносе.

Определением Арбитражного суда Московской области от 16.02.2012 дела № А41-19663/11 и № А41-5457/12 объединены в одно производство с присвоением объединенному делу № А41-19663/2011.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата по Московской области», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 01.06.2012 в связи с отказом совхоза от требований производство по делу в части требований о признании недействительными распоряжения № 1828-р/о и договора купли-продажи № 78 и исключения из ЕГРП сведений о зарегистрированном праве собственности общества «Развитие» на земельный участок площадью 7060 кв. метров прекращено. В остальной части требования удовлетворены. Суд истребовал из незаконного владения общества «Развитие» земельный участок площадью 5389 кв. метров в границах с указанными в резолютивной части решения координатами характерных точек, установленных в межевом плане от 15.05.2012, подготовленном кадастровым инженером общества с ограниченной ответственностью «Альянс-Недвижимость» (далее – кадастровый инженер), и обязал ответчика освободить указанный земельный участок. Суд признал недействительным постановление № 2735; признал спорные объекты недвижимости самовольными постройками и обязал общество «Развитие» снести их.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2012 решение суда первой инстанции отменено; в удовлетворении требований совхоза отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 09.11.2012 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре судебных актов судов первой и кассационной инстанций в порядке надзора общество «Развитие» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

В отзыве на заявление общество «Совхоз имени Ленина» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, постановлением главы администрации от 29.01.1993 № 183 «О закреплении земельного участка и выдаче свидетельства о праве собственности на землю коллективному сельскохозяйственному предприятию им. Ленина» за коллективным сельскохозяйственным предприятием им. Ленина (далее – КСП им. Ленина) на праве коллективной совместной собственности был закреплен земельный участок площадью 2266 гектаров по фактическому пользованию и выдано свидетельство от 11.03.1993 № 1640 о праве коллективной совместной собственности на землю.

На общем собрании участников КСП им. Ленина 31.03.1994 было принято решение о его реорганизации в закрытое акционерное общество.

В ходе реорганизации в соответствии с пунктами 16, 22 Положения о реорганизации колхозов и совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.1992 № 708, члены КСП им. Ленина внесли принадлежащие им земельные пай в уставный фонд совхоза. На собрании учредителей и их полномочных представителей 13.06.1995 утверждены устав, учредительный договор и определен уставный фонд создаваемого акционерного общества.

Постановлением администрации от 30.06.1995 № 1867 общество «Совхоз имени Ленина» зарегистрировано в качестве юридического лица.

По договору от 11.08.1998 совхоз продал обществу «Развитие» административное здание амбулатории, находящееся по адресу: Московская область, Ленинский район, совхоз имени Ленина. Договор купли-продажи совхозом и обществом исполнен, здание передано покупателю, переход права собственности к обществу зарегистрирован в установленном законом порядке (свидетельство о государственной регистрации права от 13.03.1998 № 01-21.3148).

В пункте 9 этого договора стороны указали, что в соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) покупатель приобретает право пользования земельным участком, занятым отчуждаемым строением и необходимым для его использования.

В письме от 11.11.1998 № 471 генеральный директор совхоза сообщил главе администрации, что не имеет претензий на земельный участок, находящийся под зданием амбулатории и необходимый для функционирования этого здания, площадью 7060 кв. метров и не возражает против оформления данного земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование общества «Развитие».

Постановлением главы администрации от 15.02.1999 № 385 (далее – постановление № 385) на основании писем совхоза и общества в постоянное (бессрочное) пользование обществу «Развитие» был предоставлен земельный участок общей площадью 7060 кв. метров, с кадастровым номером 50-21-8-10ю для размещения складских помещений и организации торговли.

Письмом от 01.03.1999 № 91 общество «Совхоз имени Ленина» сообщило Московской областной регистрационной палате, что этот земельный участок в план инвентаризации 1998 года не вошел.

Право постоянного (бессрочного) пользования на названный участок общества «Развитие» зарегистрировано в ЕГРП (свидетельство от 09.03.1999 серии АБ 0320327).

Постановлением главы администрации от 20.04.1999 № 1032 (далее – постановление № 1032) утверждены материалы проекта перераспределения земель, выполненные МосНИИПИ землеустройства на основании заявки совхоза, которому предписано перерегистрировать право собственности на землю общей площадью 1905 гектаров и право постоянного (бессрочного) пользования на земли площадью 102 гектара, а также внести корректировку в материалы инвентаризации земель совхоза, изменив общую площадь с 2015,4 гектара на 2007 гектаров.

На основании пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжением № 1828-р/о право постоянного (бессрочного) пользования на участок площадью 7060 кв. метров общества «Развитие» было прекращено и принято решение о передаче этого участка обществу в собственность за плату.

По договору купли-продажи № 78 администрация передала данный участок обществу «Развитие» в собственность.

Переход права собственности зарегистрирован в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.08.2003 серии 50 АД № 626331 и выпиской из ЕГРП от 24.06.2011 № 21/023/2011-214.

Судами установлено, что на участке площадью 7060 кв. метров находятся 11 объектов недвижимости, принадлежащих обществу на праве собственности.

Право собственности на здания магазина-кафе площадью 204,6 кв. метра, магазина садовой техники площадью 44,2 кв. метра, магазина и пункта охраны площадью 29,9 кв. метра, будку охраны площадью 4 кв. метра, склад общей площадью 177,3 кв. метра зарегистрировано в ЕГРП 09.01.1999 на основании акта рабочей комиссии об узаконении эксплуатируемых объектов от 30.09.1998, утвержденного постановлением № 2735, на нежилое здание общей площадью

1759,8 кв. метра – 06.06.2008 на основании решения Арбитражного суда Московской области от 17.04.2008 по делу № А41-К1-5230/08.

В заключении кадастрового инженера от 24.09.2011 № 108/11, представленном совхозом, сделан вывод, что площадь земельного участка, расположенного под административным зданием (амбулаторией) и необходимого для его использования, составляет 1671 кв. метр.

Общество «Совхоз имени Ленина», полагая, что обществу «Развитие» на законных основаниях принадлежит лишь часть (1671 кв. метр) участка с кадастровым номером 50:21:040112:0009, а оставшуюся часть этого участка площадью 5389 кв. метров общество занимает незаконно, в том числе посредством возведения на участке, не отведенном для целей строительства в установленном законом порядке и без получения на это необходимых разрешений, шести объектов самовольного строительства без его согласия как обладателя ранее возникшего права собственности на земельный участок, обратилось в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Руководствуясь пунктом 3 статьи 49, пунктом 3 статьи 213 Гражданского кодекса, суд первой инстанции пришел к выводу о возникновении у истца права собственности на земли, переданные ему в уставный капитал, с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица (30.06.1995).

Суд установил, что проектом перераспределения земель общества «Совхоз имени Ленина», утвержденным постановлением № 1032, были определены земли истца с указанием местоположения границ. Сославшись на заключение кадастрового инженера от 24.08.2011 № 87-08/11, суд признал, что земельный участок площадью 5389 кв. метров в координатах границ характерных точек, определенных кадастровым инженером, в 1998 году входил в состав земель, принадлежащих истцу на праве собственности.

Установив отсутствие государственной регистрации права муниципальной собственности и доказательств отнесения данного участка к землям, государственная собственность на которые не разграничена, суд, руководствуясь статьями 168, 209, 264, 549 Гражданского кодекса, в мотивировочной части решения указал на незаконность постановления № 385 о предоставлении обществу «Развитие» земельного участка в части площади 5389 кв. метров в постоянное (бессрочное) пользование и распоряжения № 1828-р/о о предоставлении ответчику земельного участка площадью 7060 кв. метров в собственность, а также признал договор купли-продажи № 78 недействительной (ничтожной) гражданско-правовой сделкой в связи с отсутствием у администрации полномочий на распоряжение землей.

Приняв во внимание выводы, сделанные кадастровым инженером в заключении от 24.09.2011 № 108/11 с учетом увеличившейся площади здания амбулатории в результате реконструкции до 303,4 кв. метров, и межевой план земельного участка площадью 5389 кв. метров, изготовленный по заказу истца, суд, руководствуясь пунктом 3 статьи 33, статьями 35, 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), пришел к выводу, что предельный размер земельного участка, занятого зданием амбулатории и необходимого для его использования, который должен был быть предоставлен ответчику, составляет 1671 кв. метр. Оставшаяся часть земельного участка площадью 5389 кв. метров в границах характерных (поворотных) точек, указанных в заключении кадастрового инженера и в межевом плане истца, предоставлена обществу в собственность незаконно.

Сочтя, что ранее возникшее право собственности истца на земельный участок площадью 5389 кв. метров не прекращалось, а ответчик владеет им без законных оснований, суд признал, что истец вправе истребовать этот участок в силу статьи 301 Гражданского кодекса.

Сославшись на статью 302 Гражданского кодекса, суд пришел к выводу, что ответчик не может быть признан добросовестным приобретателем истребуемого участка, так как не принял разумных мер к выяснению полномочий администрации на распоряжение землей.

Руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса, суд признал шесть объектов недвижимости, расположенных на земельном участке площадью 5389 кв. метров, самовольными постройками, поскольку они были созданы без согласия истца и на участке, не отведенном для целей строительства в установленном законом порядке.

Кроме того, суд установил, что эти объекты были созданы без разрешения на строительство, поскольку в представленном ответчиком разрешении № 24, выданном Управлением архитектуры и градостроительства Ленинского района Московской области в 1997 году, обществу было разрешено осуществить реконструкцию существующего здания и строительство торговых павильонов, ангара и автостоянки. В разрешении на строительство не поименованы шесть спорных объектов недвижимости, разрешение выдано до принятия постановления администрации о предоставлении участка площадью 7060 кв. метров в постоянное (бессрочное) пользование.

Суд отклонил довод общества о том, что спорные объекты недвижимости введены в эксплуатацию в установленном законом порядке актом рабочей комиссии о вводе в эксплуатацию от 30.09.1998, утвержденным постановлением № 2735. При этом суд исходил из того, что общество не представило акт государственной приемочной комиссии, предусмотренный пунктом 1.4 СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов», утвержденных постановлением Госстроя СССР от 21.04.1987.

Установив, что истец узнал о наличии постановления № 2735 в ноябре 2011 года в ходе рассмотрения дела № А41-33397/11 Арбитражного суда Московской области, суд признал необоснованным

довод общества о пропуске трехмесячного срока на подачу заявления, предусмотренного частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и признал названный ненормативный акт недействительным.

При рассмотрении настоящего дела судом первой инстанции общество заявило о пропуске истцом срока исковой давности для защиты права, сославшись на то, что истец согласовал с ним как с собственником границы участка площадью 7060 кв. метров, что подтверждается материалами землеустроительного дела от 12.08.2005 № 230. Кроме того, ответчик заявил, что совхоз не мог не знать об утрате владения участком, поскольку на нем располагаются объекты недвижимости общества.

Суд не согласился с доводами о пропуске срока исковой давности, указав, что, не обладая специальными познаниями, совхоз не мог установить, с каким именно принадлежащим ему участком участок с кадастровым номером 50:21:04 12 0009 имеет общую смежную границу, которую он согласовал в 2005 году, поскольку в районе 23 километра Каширского шоссе имеются еще два участка, один из которых принадлежит обществу на праве собственности, а второй – на праве аренды. Кроме того, в межевом деле отсутствовала информация о владельце и данные о собственнике этого участка.

Отклоняя довод общества о пропуске срока исковой давности в связи с тем, что истребуемый участок занят объектами недвижимости общества, суд исходил из того, что истец узнал о нахождении на участке объектов недвижимости в ноябре 2011 года при рассмотрении Арбитражным судом Московской области дела № А41-33397/11 после представления обществом свидетельств о государственной регистрации права собственности.

Суд признал доказанным, что совхоз утратил владение истребуемым участком с 23.05.2011, сославшись на протокол осмотра места происшествия от 23.05.2011 и постановление о возбуждении уголовного

дела по факту демонтажа части забора принадлежащего совхозу питомника, предназначенного для выращивания саженцев плодовых деревьев, расположенного в том числе в границах истребуемого участка.

Суд сделал вывод, что согласно статье 200 Гражданского кодекса срок исковой давности по требованию о сносе самовольной постройки начинает течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о самовольном возведении объектов недвижимости. Между тем общество «Развитие» не доказало, что совхоз с 1999 года знал или должен был знать о том, что возведенные на земельном участке строения являются объектами недвижимости, на которые зарегистрировано право собственности за обществом, поскольку они не обладают очевидными признаками недвижимого имущества.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

У истца отсутствует материальное право на иск по правилам статьи 301 Гражданского кодекса, поскольку им не доказано наличие права собственности на земельный участок площадью 5389 кв. метров в границах с координатами характерных точек, установленных в межевом плане от 15.05.2012. Заключение кадастрового инженера не может быть принято судом в качестве достоверного доказательства наложения находящегося в собственности общества «Развитие» земельного участка площадью 7060 кв. метров на земли общества «Совхоз имени Ленина».

Из материалов дела и данных органа кадастрового учета следует, что спорные объекты недвижимости расположены на земельном участке площадью 7060 кв. метров, принадлежащем обществу «Развитие» на праве собственности, и возведены обществом на основании разрешения на строительство от 1997 года № 24 и постановления администрации от 15.06.1995 № 1703, которые в установленном законом порядке не оспорены. Объекты приняты в эксплуатацию на основании акта рабочей

комиссии об узаконении эксплуатируемых объектов недвижимости от 30.09.1998, утвержденного постановлением № 2735.

Суд апелляционной инстанции сделал вывод, что при таких обстоятельствах у спорных объектов недвижимости отсутствуют признаки самовольных построек, предусмотренные пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса, и не имеется правовых оснований для удовлетворения требований истца в указанной части.

Суд счел, что в связи с недоказанностью права собственности общества «Совхоз имени Ленина» на истребуемый участок не доказано и нарушение его прав и законных интересов обжалуемым постановлением № 2735, поэтому в силу части 1 статьи 198 и части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отказал в удовлетворении требования о признании его недействительным.

Сославшись на землеустроительное дело от 12.08.2005 № 230, суд апелляционной инстанции признал, что о предполагаемом нарушении своих прав в отношении спорного участка посредством его занятия обществом истец должен был узнать в процессе формирования своих земельных участков в 2005 году при согласовании их границ с обществом «Развитие» как владельцем участка с кадастровым номером 50:21:040112:0009 и подписании акта согласования границ.

Кроме того суд указал, что строительство зданий и сооружений на спорном участке осуществлялось обществом «Развитие» в соответствии с проектом 1996 года, также согласованным с совхозом.

При таких обстоятельствах, руководствуясь статьями 195, 196, пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса, суд признал пропущенным срок исковой давности для защиты нарушенных, по мнению истца, прав, что явилось самостоятельным основанием для отказа в иске.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и отменил постановление суда апелляционной инстанции.

Между тем суды первой и кассационной инстанций не учли следующее.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 Кодекса.

Как установлено судами, на земельный участок площадью 7060 кв. метров в ЕГРП 28.08.2003 зарегистрировано право собственности общества «Развитие».

Судами первой и кассационной инстанций сделан вывод, что у общества «Совхоз имени Ленина» также возникло право собственности на спорный участок 30.06.1995 (в составе иного участка, не прошедшего государственный кадастровый учет) до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которое является юридически действительным в соответствии со статьей 6 этого Закона и не нуждается в государственной регистрации.

Из материалов дела следует, сведениями государственного регистратора и органа кадастрового учета подтверждается и сторонами не

оспаривается факт нахождения на спорном земельном участке 11 объектов недвижимого имущества, зарегистрированных в ЕГРП на праве собственности за обществом. При таких обстоятельствах данным земельным участком владеет общество «Развитие», поскольку он занят принадлежащими обществу объектами недвижимости.

Вывод суда первой инстанции о выбытии из владения ответчика части спорного участка без указания площади, основанный на протоколе осмотра места происшествия от 23.05.2011 и постановлении о возбуждении уголовного дела, обоснованно не принят во внимание судом апелляционной инстанции, поскольку в указанных документах отсутствуют идентифицирующие признаки земельного участка, занятого питомником саженцев, указан лишь адрес: 23 километр Каширского шоссе, где, как установлено судами, находятся несколько участков как ответчика, так и истца.

Поскольку истец, считающий себя собственником спорного участка, фактически им не владеет, вопрос о правомерности возведения без его согласия спорных объектов недвижимости может быть разрешен в том числе при рассмотрении виндикационного иска, либо после удовлетворения такого иска. Следовательно, если подобное нарушение права собственника или иного законного владельца земельного участка соединено с лишением владения, то требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 Гражданского кодекса).

Указанная правовая позиция сформулирована Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 6 информационного письма от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

В силу статьи 195 Гражданского кодекса исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности составляет три года (статья 196 Кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 200 Гражданского кодекса течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Срок давности по иску об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения начинает течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о том, что недвижимое имущество выбыло из его владения.

По договору от 11.08.1998 совхоз продал обществу «Развитие» здание и передал его по акту, а покупатель приобрел право пользования земельным участком, занятым отчуждаемым строением и необходимым для его использования в силу статьи 552 Гражданского кодекса.

Письмом от 11.11.1998 № 471 генеральный директор совхоза сообщил администрации, что не имеет претензий на земельный участок, находящийся под зданием и необходимый для его использования, площадью 7060 кв. метров и не возражает против предоставления его обществу на праве постоянного (бессрочного) пользования. Впоследствии письмом от 01.03.1999 № 91 в адрес регистрирующего органа совхоз подтвердил, что по проекту перераспределения земель данный участок не вошел в земли совхоза.

Таким образом, истец знал о выбытии из его владения участка, занятого зданием и необходимого для его использования, в момент заключения договора купли-продажи № 78 и передачи здания покупателю; о конкретном размере этого участка с кадастровым номером 50:21:04 12 0009, выбывшем из владения истца, совхоз в лице генерального директора узнал 11.11.1998.

При составлении землеустроительного дела от 12.08.2005 № 230 были установлены границы земельного участка истца площадью 765 240 кв. метров, которые согласованы с правообладателями смежных земельных участков с приложением графической схемы и геодезических данных. Из акта установления и согласования границ данного участка от 11.09.2005, подписанного директором совхоза и представителем общества «Развитие», и схемы земельного участка с указанием правообладателей смежных участков и их границ следует, что при подписании акта истец также знал о выбытии участка из его владения.

Кроме того, актом рабочей комиссии от 30.09.1998, утвержденным постановлением № 2735, спорные объекты недвижимости введены в эксплуатацию, право собственности зарегистрировано в ЕГРП 09.01.1999, поэтому истец, полагаящий, что является собственником участка, должен был знать, что истребуемый участок занят возведенными на нем объектами недвижимости.

Учитывая, что с иском общество «Совхоз имени Ленина» обратилось 24.05.2011, срок исковой давности для защиты права по требованиям об истребовании имущества из чужого незаконного владения и о сносе самовольных построек истцом пропущен.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено ответчиком, является самостоятельным и достаточным основанием для отказа в иске (пункт 2 статьи 199 Гражданского кодекса).

Таким образом, суд апелляционной инстанции обоснованно отказал в удовлетворении исковых требований о виндикации и обязанности ответчика освободить земельный участок, а также о сносе самовольных построек по мотиву пропуска срока исковой давности.

В связи с пропуском срока для защиты права постановление № 2735 не нарушает прав и законных интересов истца, поэтому суд апелляционной инстанции, руководствуясь частью 1 статьи 198 и частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации, правомерно отказал в удовлетворении требования о признании данного ненормативного акта недействительным.

Кроме того, наличие заключения кадастрового инженера о размере земельного участка, занятого недвижимым объектом и необходимого для его использования, представленное одной из сторон спора, не может служить достаточным доказательством при разрешении подобных вопросов.

Иные выводы судов не имеют правового значения для правильного разрешения спора, так как в связи с истечением срока исковой давности требования общества «Совхоз имени Ленина» в любом случае не могли быть удовлетворены.

При названных обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

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 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 01.06.2012 по делу № А41-19663/11 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 09.11.2012 по тому же делу отменить.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2012 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов