



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14971/09

Москва

2 марта 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление жилищно-строительного кооператива «Работники Академии наук СССР» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа

от 03.08.2009 по делу № А40-7690/08-7-41 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – жилищно-строительного кооператива «Работники Академии наук СССР» (истца) – Вилипп Ю.А., Силина Е.В.;

от правительства Москвы (ответчика) – Левченкова О.В, Николаев А.А.;

от жилищно-строительных кооперативов «Научный работник ВИМС», «Научные работники главной редакции Большой Советской энциклопедии» (третьих лиц) – Силина Е.В.;

от института общей и неорганической химии им. Н.С.Курнакова (третьего лица) – Путченко С.А.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (третьего лица) – Николаев А.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Альянс Групп» (третьего лица) – Путченко С.А.

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

Жилищно-строительный кооператив «Работники Академии наук СССР» (далее – кооператив РАН СССР, кооператив) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к правительству города Москвы о признании права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком общей площадью 2 379 кв. метров, занятого спортивной площадкой и входящего в состав земельного участка, предоставленного кооперативу РАН СССР на основании ранее действовавшего законодательства в постоянное (бессрочное) пользование.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Департамент

земельных ресурсов города Москвы, жилищно-строительный кооператив «Научные работники главной редакции Большой Советской энциклопедии» (далее – кооператив БСЭ), жилищно-строительный кооператив «Научный работник ВИМС» (далее – кооператив ВИМС), институт общей и неорганической химии имени Н.С. Курнакова (далее – институт).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 31.10.2008 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2009 решение суда первой инстанции отменено по безусловным основаниям и дело принято к рассмотрению судом апелляционной инстанции по правилам, установленным для суда первой инстанции.

До рассмотрения дела данным судом по существу истец изменил свое требование и просил признать за ним право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком общей площадью 46 820 кв. метров (4,682 гектара), кадастровый номер 77:06:0003001:1000, расположенным по адресу: Москва, ул. Вавилова, д. 48, которое было принято к рассмотрению. Суд апелляционной инстанции привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «Альянс Групп».

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2009 в удовлетворении иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 03.08.2009 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 кооператив РАН СССР просит отменить их, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и

применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленного требования.

В отзывах на заявление кооперативы БСЭ и ВИМС просят его удовлетворить.

В отзывах на заявление правительство Москвы, институт и ООО «Альянс Групп» просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение суда первой инстанции от 31.10.2008, постановление суда апелляционной инстанции от 16.04.2009 и постановление суда кассационной инстанции от 03.08.2009 подлежат отмене по следующим основаниям.

Постановлением Совета Министров СССР от 11.01.1952 № 156 «О строительстве в городе Москве жилых домов для работников Академии наук СССР» (далее – постановление Совета Министров СССР № 156) кооперативу РАН СССР предоставлен земельный участок площадью 46 820 кв. метров, расположенный по адресу: Москва, пересечение улиц Вавилова и Дмитрия Ульянова, для строительства жилых домов. Кооператив полагает, что этот участок находится у него на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Между Московским земельным комитетом и институтом был заключен договор аренды земельного участка площадью 2 500 кв. метров от 18.06.1997 № М-06-009078. В последующем правительство Москвы издало распоряжение от 22.08.2006 № 612-ПП «О проектировании и строительстве жилого дома с первым нежилым этажом и подземной автостоянкой по адресу: ул. Вавилова, владение 48». ООО «Альянс Групп» приобрело в порядке перенайма от института право аренды указанного земельного участка.

Кооператив РАН СССР, считая, что правительство Москвы не признает за ним права постоянного (бессрочного) пользования ранее выделенным и предоставленным земельным участком, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Как установлено судом, постановлением Совета Министров СССР № 156 разрешено создание кооператива РАН СССР, на Мосгорисполком возложена обязанность по отведению земельных участков под строительство жилых домов для работников Академии наук СССР.

Решением Исполнительного комитета Московского городского Совета депутатов трудящихся от 29.08.1952 № 60/65 (далее – решение Исполкома Моссовета № 60/65) кооперативу РАН СССР отведен земельный участок по проектируемому проезду 296 /угол проектируемого проезда 275 для строительства многоэтажного жилого дома. Исполком Моссовета обязал застройщика представить на рассмотрение в Архитектурно-планировочное управление города Москвы (далее – АПУ города Москвы) проекты дома, застройки и благоустройства участка и обязал АПУ города Москвы оформить отвод земельного участка соответствующей документацией.

На основании решения Исполкома Моссовета № 60/65 АПУ города Москвы оформило акт от 31.08.1954 № 42/12 об отводе кооперативу РАН СССР участка под капитальное строительство площадью 46 820 кв. метров (далее – акт № 42/12).

Согласно особым условиям акта № 42/12 землепользователь осуществляет по утвержденному проекту работы по благоустройству территории на площади 46 820 кв. метров.

В постановлении Совета Министров СССР № 156, решении Исполкома Моссовета № 60/65 и акте № 42/12 не имелось указаний на ограничение по сроку права кооператива РАН СССР на отводимый земельный участок.

На основании постановления Совета Министров СССР от 11.01.1952 № 142 (далее – постановление Совета Министров СССР № 142), решения Исполкома Моссовета от 13.12.1952 № 85/58 кооперативу БСЭ отведен земельный участок для строительства многоэтажного жилого дома в комплексе с жилым домом кооператива РАН СССР. Отвод земельного участка площадью 600 кв. метров оформлен актом № 42/12.

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР № 142, решением Исполкома Моссовета от 18.09.1952 № 66/33 кооперативу ВИМС отведен земельный участок по проектируемому проезду 296 для строительства многоэтажного жилого дома. Отвод земельного участка площадью 1 300 кв. метров оформлен актом № 42/12.

В особых условиях актов об отводе земельных участков кооперативам БСЭ и ВИМС указано, что эти кооперативы осуществляют общее пользование территорией двора с кооперативом РАН СССР и принимают долевое участие в благоустройстве территории согласно утвержденному проекту.

Исходя из справки Юго-Западного ТБТИ от 01.11.2008 № 16639/60 жилое здание, расположенное по адресам: ул. Вавилова, 48/4; ул. Дмитрия Ульянова, 4/48, кор. В; 1-й Академический пр., 34/4, кор. В, 1В; проектируемый пр. 296 /угол проектируемого пр. 275, и жилое здание, находящееся по адресу: ул. Вавилова, 48, являются одним и тем же объектом.

В обоснование иска кооператив РАН СССР в заседание суда апелляционной инстанции 09.04.2009 представлял подлинные планы земельного участка: план земельного участка площадью 4,68 гектара в масштабе 1:1000, выполненный Федеральным государственным унитарным предприятием «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», и план земельного участка в масштабе 1:2000, выполненный обществом с ограниченной ответственностью «Единая служба инвентаризации и кадастра».

Согласно указанным планам здания кооперативов РАН СССР, БСЭ, ВИМС располагаются на земельном участке, ограниченном улицей Дмитрия Ульянова, улицей Вавилова, границей участка Российского государственного университета нефти и газа им. И.М. Губкина.

Кооператив РАН СССР занимает земельный участок площадью 46 820 кв. метров со спортплощадками, кооператив БСЭ – участок площадью 600 кв. метров, кооператив ВИМС – участок площадью 1 300 кв. метров.

Во исполнение решения Исполкома Моссовета № 60/65 АПУ города Москвы в составе рабочего проекта 02.09.1959 были выполнены проект вертикальной планировки и картограмма земляных работ в отношении земельного участка, на котором расположены жилые дома названных кооперативов.

Как видно из письма отдела городских земель АПУ города Москвы от 06.01.1961, которое является дополнением к акту № 42/12, благоустройство территории входит в проект строительства жилых домов кооперативов.

Из проекта и пояснительной записки следует, что около северо-восточной стены 10-этажного здания кооператива ВИМС и юго-западной стены 13-этажного здания кооператива РАН СССР запроектированы спортивные площадки, указанные на плане организации рельефа.

Согласно картограмме земляных работ площадь участка, отведенного под спортивные площадки, составляет $187+268+150+215+451+252+262+(216+117)+220=2\,338$ кв. метров.

Исходя из пояснительной записки участок, отведенный для размещения спортивных площадок, является неотъемлемой частью территории, застроенной жилыми домами в 1952 – 1959 годах, исходным материалом для проектирования являлись план геодезической съемки

Мосгоргеотреста (заказ от 08.08.1959 № 57/71) и проектируемый генеральный план.

Как следует из разреза по спортивным площадкам, указанные площадки состоят из уплотненного грунта, 5-сантиметрового щебеночного слоя (основания, крупность зерен 2–4 см), 3-сантиметрового промежуточного слоя (крупность зерен 1–2 см), 4-сантиметрового покровного слоя (спецслоя). Итого толщина плоскостного спортивного сооружения составляет 12 сантиметров.

В проекте содержится запись о том, что проектный рельеф участка решен с единым уклоном 0,006, что соответствует техническим условиям проектирования спортивных площадок, предусмотрена укладка бетонного бортового камня.

Согласно пояснительной записке к проекту жилых домов кооперативов РАН СССР, ВИМС, БСЭ в разделе «Благоустройство» предусмотрено устройство спортплощадок, двух волейбольных площадок, одной баскетбольной площадки и теннисного корта.

В соответствии со сметой на благоустройство участка корпуса Б кооператива РАН СССР определена стоимость устройства теннисного корта.

Выполнение работ по устройству теннисного корта, волейбольной площадки отражено в ведомости от 27.07.1960.

Жилые дома кооперативов с объектами благоустройства поэтапно были приняты в эксплуатацию государственной комиссией.

В силу постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 01.08.1932 «О предоставлении учреждениям, предприятиям и организациям обобщественного сектора земельных участков для строительства на праве бессрочного пользования» (далее – постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 01.08.1932) земельные участки для строительства предоставляются жилищно-строительным кооперативным товариществам на праве бессрочного пользования.

Исходя из пункта 6 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 01.08.1932 право бессрочного пользования земельными участками неотделимо от права собственности на строения, находящиеся на этих участках, и прекращается с прекращением права собственности на строения.

В соответствии с пунктом 19 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 01.08.1932 с изданием этого постановления все земельные участки, переданные учреждениям, предприятиям и организациям на праве застройки, считаются предоставленными им на праве бессрочного пользования.

Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 01.08.1932 утратило силу в связи с изданием постановления Совета Министров РСФСР от 26.11.1982 № 608.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации прав, Закон) права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

По существу суды апелляционной и кассационной инстанций признали, что земельные участки, отведенные кооперативу РАН СССР (46 820 кв. метров со спортплощадками), кооперативу БСЭ (600 кв. метров), кооперативу ВИМС (1 300 кв. метров), находятся у кооперативов на праве постоянного (бессрочного) пользования с момента предоставления.

Однако в удовлетворении исковых требований суды первой, апелляционной и кассационной инстанций отказали, указав, что в заявлении от 10.03.2009 об изменении предмета иска истец просил

признать за ним право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 46 820 кв. метров, находящимся по адресу: Москва, ул. Вавилова, д. 48, имеющим кадастровый номер 77:06:0003001:1000. При этом суды опорочили представленный истцом кадастровый паспорт земельного участка от 02.12.2008 № 77-5/08-95135, так как признали, что он не содержит надлежащих сведений о границе земельного участка (координатах характерных точек границы земельного участка) в соответствии с требованиями земельного законодательства, в силу чего этот участок не подлежит введению в гражданский оборот на основании судебного акта до выполнения требуемых Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) процедур.

Между тем такие утверждения судов являются ошибочными.

Согласно статье 59 Земельного кодекса Российской Федерации защита прав на землю осуществляется путем признания права на земельный участок в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, предусмотренном Законом о регистрации прав.

По правилам пункта 1 статьи 17 Закона о регистрации прав вступившие в законную силу судебные акты являются основанием для государственной регистрации прав в Едином государственном реестре прав. Обязательным приложением к документам, необходимым для осуществляемой по установленному основанию государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, является кадастровый паспорт данного объекта.

Как следует из материалов дела, земельный участок площадью 46 820 кв. метров, которым владеет кооператив РАН СССР, поставлен на

кадастровый учет Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве, ему присвоен кадастровый номер 77:06:0003001:1000. Основанием для постановки на кадастровый учет послужили заявление кооператива, архивная копия решения Исполнительного комитета Московского городского Совета депутатов трудящихся от 29.08.1952 № 60/65 и акт о предоставлении земельного участка для капитального строительства от 31.08.1954 № 42/12.

В соответствии с пунктом 71 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 20.02.2008 № 35, сведения о координатах характерных точек границ земельного участка вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании межевого плана.

При отсутствии сведений о координатах характерных точек границ земельного участка в кадастровом паспорте земельного участка указывается: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства» (приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 18.02.2008 № 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка»).

Вывод судов о том, что сведения о спорном земельном участке носят временный характер, не основан на имеющихся в материалах дела доказательствах.

Таким образом, кооператив РАН СССР вправе согласно частям 1, 3 статьи 20 Закона о кадастре обратиться в орган кадастрового учета в установленном порядке с заявлением об учете изменений объекта недвижимости.

При этом согласно статье 22 Закона о кадастре заявитель должен представить копию документа, устанавливающего либо удостоверяющего его право на указанный участок.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, фактически признав за кооперативом РАН СССР право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, ранее предоставленным ему уполномоченными органами, что усматривается из мотивировочной части постановлений, в резолютивной части этих судебных актов отказали в удовлетворении иска о признании данного права и тем самым лишили кооператив РАН СССР судебной защиты.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции от 31.10.2008, постановление суда апелляционной инстанции от 16.04.2009 и постановление суда кассационной инстанции от 03.08.2009 нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Поскольку судами полно и всесторонне исследованы фактические обстоятельства по делу, но неверно применены нормы законодательства, Президиум считает возможным принять решение об удовлетворении иска, не передавая дело на новое рассмотрение.

Содержащееся в настоящем постановлении толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению судами при рассмотрении аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 31.10.2008 по делу № А40-7690/08-7-41, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2009 и постановление Федерального

арбитражного суда Московского округа от 03.08.2009 по тому же делу отменить.

Признать за жилищно-строительным кооперативом «Работники Академии наук СССР» право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком общей площадью 46 820 кв. метров (4,682 гектара), кадастровый номер 77:06:0003001:1000, расположенным по адресу: Москва, ул. Вавилова, д. 48.

Председательствующий

А.А. Иванов