



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
12 августа 2015 года

Дело № А41-43837/14

Резолютивная часть постановления объявлена 05 августа 2015 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 12 августа 2015 года.

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Бархатова В.Ю.,

судей Коновалова С.А., Огурцова Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания Ибрагимовым Э.А.,

при участии в заседании:

от ДПК «Мираж»: Алексеев А.В. по доверенности от 08.12.2014, Сотникова С.И. по доверенности от 07.04.2015,

от ДСК «Елена»: Рева В.А. по доверенности от 16.11.2014,

от ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области: не явился, извещен,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу дачного потребительского кооператива «Мираж» (ИНН 5032026233, ОГРН 1035006495875) на решение

Арбитражного суда Московской области от 12 января 2015 года по делу № А41-43837/14, принятое судьей Гриневой А.В., по иску ДПК «Мираж»

(ИНН 5032026233, ОГРН 1035006495875) к ДСК «Елена» (ИНН 5006002596, ОГРН 1035006490749), ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области (ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340) о признании права собственности

отсутствующим и обязанности совершить определенные действия,

УСТАНОВИЛ:

Дачный потребительский кооператив «Мираж» (далее – истец, ДПК «Мираж») обратился в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к дачно-строительному кооперативу «Елена» (далее – ответчик, ДСК «Елена»), федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области (далее – соответчик, кадастровая палата) в котором просил (с учетом уточнений, принятых судом в порядке статьи 49 АПК РФ):

- признать право собственности ДСК «Елена» на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070808:59 отсутствующим;
- обязать кадастровую палату снять земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070808:59 общей площадью 5310+/-51 кв.м с государственного кадастрового учета.

Решением Арбитражного суда Московской области от 12 января 2015 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с указанным решением, ДПК «Мираж» обратился в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит судебный акт отменить, ссылаясь на нарушение и неправильное применение норм материального права.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены в соответствии со статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Как следует из материалов дела, постановлением главы администрации Одинцовского района Московской области от 29.03.1994 № 633 в собственность членам ДСК «Мираж» (правопредшественнику ДПК «Мираж») были предоставлены земельные участки общей площадью 8,2837 га, а также в общую совместную собственность кооперативу земли общего пользования общей площадью 2,2163 га (т.1, л.д. 11).

Постановлением главы администрации Одинцовского района Московской области от 29.09.1993 №2035 «О предоставлении земельного участка по фактическому пользованию» в бессрочное пользование ДСК «Мираж» был предоставлен земельный участок размером 10,50 га – фактически занятый строениями, многолетними насаждениями для дачного строительства в районе 51 км Минского шоссе (т.1, л.д. 14).

Постановлением главы администрации Одинцовского района Московской области от 23.02.1994 № 368 на основании документов по отводу земельных участков и материалов по разработке проектов планировки и застройки территорий дачно-строительных кооперативов утвержден генеральный план застройки: ДСК «Мираж» на площади 10,5 га и ДСК «Елена» на площади 4,5 га, объединенным в единую территорию вблизи деревни Бутынь. В соответствии с пунктом 2 постановления ДСК «Мираж» разрешено строительство 86 дач, ДСК «Елена» строительство 40 дач.

Согласно пункту 4 указанного постановления на правления ДСК «Мираж» и ДСК «Елена» возложены обязательства по освоению предоставленной территории в соответствии с генеральным планом застройки (т.1, л.д. 15).

Согласно экспликация генплана ДСК «Мираж» и ДСК «Елена», утвержденного постановлением главы администрации Одинцовского района Московской области от 23.02.1994 № 368, площадь территории ДСК «Елена» в соответствии с госактом составляет 4,5 га, площадь территории ДСК «Мираж» составляет 10,5 га. Кроме того, из указанного генплана следует, что на земельных участках как одного, так и другого кооперативов имеются объекты общего пользования: общественные здания и площадки (трансформаторная подстанция, ворота с калиткой на въезде в ДСК, пирс для забора вода пожарной машиной, стоянка автотранспорта, контейнеры для мусора и др.).

Постановлением главы администрации Одинцовского района Московской области от 13.12.1994 №2699 «О передаче в собственность земельных участков членам ДСК «Елена» земельные участки общей площадью 3,6743 га переданы в собственность членам кооператива, земли общего пользования площадью 0,8257 га переданы ДСК «Елена» в общую совместную собственность (т.1, л.д. 104-105).

Впоследствии в установленном законом порядке с учетом корректировки генерального плана застройки в части земельного участка ДСК «Елена» с изменением конфигурации его границ, ДСК «Елена» произведено межевание данного участка и постановка его на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 50:20:0070808:59.

Ссылаясь на то, что в результате межевания указанного участка произошел самовольный захват ДСК «Елена» территории земель общей совместной собственности двух кооперативов за счет наложения границ земельных участков в поворотных точках: 2, 16, 4, 6, 8, 10, 14, 12, 81, 83 на земли общего пользования, предоставленные, по

мнению истца, в общую совместную собственность в 1994 году обоим кооперативам, ДПК «Мираж» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что избранный ДПК «Мираж» способ защиты своих нарушенных прав в виде признания отсутствующим права смежного землепользователя и снятия с кадастрового учета земельного участка ответчика является ненадлежащим и не приведет к их восстановлению.

Обжалуя решение суда первой инстанции, ДПК «Мираж» ссылается на то, что межевание земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070808:59 проведено при отсутствии правоустанавливающих документов или в связи с предоставлением кадастровому инженеру генерального плана территории, отличного от того, что был утвержден в установленном законом порядке при передаче из государственной собственности указанных земель. Истец также указывает, что судом первой инстанции необоснованно отказано в удовлетворении ходатайства о назначении по настоящему делу землеустроительной экспертизы.

В судебном заседании апелляционного суда представитель ДПК «Мираж» поддержал доводы апелляционной жалобы, просил решение суда первой инстанции отменить.

Представитель ДСК «Елена» возражал относительно доводов апелляционной жалобы, просил обжалуемое решение оставить без изменения.

Апелляционная жалоба рассмотрена в соответствии со статьями 121 – 123, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области, извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, проанализировав доводы апелляционной жалобы, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для отмены решения суда первой инстанции в связи со следующим.

В соответствии с частью 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном АПК РФ, самостоятельно определив способы их судебной защиты (статья 12 ГК РФ).

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем признания права, восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки, признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления, иными способами, предусмотренными законом.

Верховный Суд Российской Федерации и Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в совместном постановлении Пленумов № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (пункты 58, 59) разъяснил, что лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими (пункт 52).

Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение (пункт 53 Постановления № 10/22).

По смыслу указанных выше разъяснений предъявление иска о признании права отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению только тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных (классических) исков, предусмотренных гражданским законодательством.

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом; избранный способ защиты должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или к реальной защите законного интереса.

В рассматриваемом случае истец, избирая способы защиты в виде признания права собственности ответчика на земельный участок отсутствующим и снятия его земельного участка с кадастрового учета, основывает свои требования на утверждении фактического нахождения части спорного земельного участка в совместной собственности кооперативов. Между тем указанный способ защиты не может привести к восстановлению предполагаемых прав истца на долю в праве собственности в отношении какой-либо части спорного земельного участка, а удовлетворение таких требований породит еще больше неопределенности в правоотношениях сторон по поводу спорного земельного участка. Так, признание отсутствующим права на земельный участок ответчика и снятие его с кадастрового учета в тех границах и площади, которые истцом фактически не оспариваются, создаст дополнительные препятствия в осуществлении кооперативами своих прав по формированию принадлежащих им земельных участков. Кроме того, признание права собственности отсутствующим является исключительным способом защиты.

При указанных обстоятельствах апелляционный суд соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что избранный способ защиты прав истца не сможет обеспечить цели обращения в суд, а именно восстановить предполагаемое право истца в виде права его совместной собственности с ответчиком на часть спорного земельного участка.

Вместе с тем апелляционный суд в целях всестороннего и полного исследования представленных по делу доказательств, выяснения всех обстоятельств, оценки доводов

сторон, положенных в основание иска и возражений по иску, считает необходимым исследовать вопрос о правах обоих кооперативов на спорный земельный участок (часть спорного земельного участка).

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070808:59 общей площадью 5310+/-51 кв.м, местоположение: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Бутынь, ДСК «Елена», поставлен на кадастровый учет 13.12.1994, что подтверждается кадастровой выпиской о земельном участке (т.1, л.д. 213).

Согласно кадастровому делу земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070808:59 при подготовке межевого плана границы земельного участка были согласованы со смежными землепользователями в установленном законом порядке, в том числе и с ДПК «Мираж» в лице председателя Правления Малыгина В.П., что подтверждается актами согласования местоположения границы спорного земельного участка, которые содержат подписи смежных землепользователей (т.1, л.д. 100-187).

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 25.07.2014 серии 50-АИ№ 011946 ДСК «Елена» является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070808:59, площадью 5 310 кв.м, расположенного в д. Бутынь Одинцовского района Московской области, документы - основание: постановление главы администрации Одинцовского района Московской области от 13.12.1994 №2699 (т.1, л.д. 93).

Из постановления главы администрации Одинцовского района Московской области от 23.02.1994 № 368, которым утвержден генеральный план застройки ДСК «Мираж» на площади 10,5 га и ДСК «Елена» на площади 4,5 га, объединенным в единую территорию вблизи деревни Бутынь, не следует, что в совместную собственность обоих кооперативов были предоставлены какие-либо участки помимо участков 10,5 га и 4,5 га, которые предоставлялись отдельно каждому кооперативу (т.1, л.д. 15). Указание в актах администрации и генплане на общность территории кооперативов не свидетельствует о том, что понятие «территория» равнозначно понятию «земельный участок», и тот факт, что у кооперативов была одна территория не может служить основанием для вывода о том, что земельные участки, закрепленные за каждым из них, в какой-либо своей части являются общей совместной собственностью двух названных юридических лиц.

В целях устранения допущенных судом первой инстанции нарушений по неполному выяснению обстоятельств, имеющих существенное значение для настоящего дела, апелляционный суд приобщил к материалам дела дополнительные документы, представленные ДСК «Елена» в обоснование возражений относительно апелляционной жалобы в соответствии с абз. 2 части 2 статьи 268 АПК РФ, а также ДПК «Мираж».

Согласно представленной копии экспликации генплана, утвержденного постановлением главы администрации Одинцовского района Московской области от 23.02.1994 № 368 на земельных участках как одного, так и другого кооперативов имеются объекты общего пользования: общественные здания и площадки (трансформаторная подстанция, ворота с калиткой на въезде в ДСК, пирс для забора вода пожарной машиной, стоянка автотранспорта, контейнеры для мусора и др.).

При этом из экспликации генплана ДСК «Мираж» и ДСК «Елена», так же как и из постановления от 23.02.1994 № 368, не усматривается, что части земельных участков каждого из кооперативов, на которых расположены здания и площадки общего пользования, предоставлены ДСК «Мираж» и ДСК «Елена» в совместную (общую) собственность.

Кроме того, правоустанавливающих документов на спорный земельный участок, равно как и документов, свидетельствующих о том, что двум кооперативам был выделен земельный участок в совместное (общее) пользование, истцом в материалы дела не представлено.

С целью выяснения обстоятельств, связанных с определением местоположения границ и площади земельного участка, ранее предоставленного ДСК «Елена», определением границ и площади земельного участка ДСК «Елена» в соответствии с произведенной в 2010 году корректировкой генерального плана застройки в отношении спорного земельного участка определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2015 назначено проведение судебной землеустроительной экспертизы, производство которой поручено эксперту ООО «Геотрон» Братусь Роману Юрьевичу.

Заключение эксперта по результатам проведения землеустроительной экспертизы от 06.07.2015 №3Э-01-07-2015 содержит следующие выводы:

- площадь земельного участка ДСК «Елена» согласно утвержденного постановлением администрации от 23.02.1993 № 368 генерального плана застройки ДСК «Мираж», «Елена», «Радио» составляет 44 548 кв.м. Расхождение определенной

площади с площадью указанной в постановлении составляет 452 кв.м, что допустимо в виду того, что для определения площади указанной в генеральном плане использовался картографический и аналитический метод;

- выявлено наложение границ земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070808:59 на земли, которые согласно генеральному плану являются землями общего пользования. Границы указанного участка накладываются на проезжую часть, а также занимают земельный участок под автостоянку, площадь наложения составляет 982 кв.м. Границы земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070808:59 частично выходят за пределы землеотвода указанного в генеральном плане, площадь выхода 296 кв.м;

- выявлено наложение границ земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0070821:601, 50:20:0070821:602, 50:20:0070821:603 на земельный участок, предназначенный под участок для дома сторожа, площадь наложения 394 кв.м.

Кроме того, экспертом сделан вывод, что отраженная в Генеральном плане информация полностью соответствует сложившемуся на момент подготовки экспертного заключения фактическому расположению объектов недвижимости и сведениям, содержащимся в государственном кадастре недвижимости.

Согласно представленным экспертом в приложении № 1 графическим планам, схемам земельного участка с отображением условных обозначений границ, часть земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070808:59 выходит за пределы генерального плана ДСК «Елена» и ДПК «Мираж».

Указанный вывод эксперта о том, что часть спорного земельного участка выходит за границы земельного участка ДСК «Елена», определенного в генплане 2004 года, подтверждается представленными в дело иными доказательствами, как и свидетельствует о том, что такое изменение произошло не за счет земельного участка, предоставленного ДСК «Мираж», а за счет обмена принадлежащей ДСК «Елена» части земельного участка с частью земельного участка смежного землепользователя, без нарушений прав истца на принадлежащий ему земельный участок.

Как усматривается из материалов дела, в 2005 году принято решение о равнозначном обмене земельными участками площадью 400 кв.м № 407 (Астра-1) и № 131 («Елена») и совместном строительстве дороги на территории участка № 407 в интересах членов кооперативов «Елена» и «Мираж».

Постановлением главы городского поселения Голицыно Одинцовского муниципального района Московской области от 21.12.2009 № 760 НПИЗ «Астра-1» и ДСК «Елена» разрешено производить разработку проектной документации по корректировке генеральных планов застройки в части границы между кооперативами для обеспечения беспрепятственного доступа на территорию ДСК «Елена».

Оценив представленную арбитражному суду схему изменения конфигурации границ между кооперативами НПИЗ «Астра-1» и ДСК «Елена» во взаимосвязи с представленным экспертом графическим планом земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070808:59, апелляционный суд приходит к выводу, что часть земельного участка, которая выходит за пределы генерального плана ДСК «Елена» и ДПК «Мираж» 2004 года, является земельным участком № 407, который был предоставлен ответчику в результате равнозначного обмена земельными участками площадью 400 кв.м № 407 («Астра-1») и № 131 («Елена»).

Кроме того, установленное экспертом расхождение определенной площади ДСК «Елена» с площадью указанной в постановлении от 23.02.1993 № 368 в размере 452 кв.м, подтверждает, что площадь выхода за границу земельного участка на 296 кв.м не затрагивает права ДПК «Мираж» и не является наложением на его земли, поскольку не превышает размер общей выделенной кооперативу площади.

При указанных обстоятельствах, учитывая выводы, содержащиеся в заключении эксперта от 06.07.2015 №3Э-01-07-2015, принимая во внимание наличие документов на земельный участок № 407, свидетельствующих о корректировке генеральных планов застройки в части границы между кооперативами, апелляционный суд пришел к выводу, что местоположение границ земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070808:59, принадлежащего ДСК «Елена» на праве собственности, полностью соответствует информации, отраженной в Генеральном плане застройки и не может нарушать права и законные интересы ДПК «Мираж».

Апелляционным судом отдельно с участием представителей сторон в судебном заседании был исследован вопрос о нарушении оспариваемым решением прав и законных интересов лица, не привлеченного к участию в деле, - НПИЗ «Астра-1», которое участвовало в обмене частью земельного участка с ДСК «Елена». Представители сторон в судебном заседании пояснили, что, по их мнению права и обязанности указанного лица принятым судебным актом об отказе в иске никак не

нарушены. Кроме того, истец пояснил, что возражает против привлечения НПИЗ «Астра-1» к участию в деле, к нему никаких требований не предъявляет, на принадлежащую НПИЗ «Астра-1» часть земельного участка не претендует, а при наличии спора будет предъявлять к нему отдельные требования.

Поскольку никаких прав оспариваемым судебным актом НПИЗ «Астра-1» не предоставлено, никаких обязанностей не возложено, а констатация по материалам дела факта обмена частями земельных участков не является основанием для вывода о принятии судебного акта о правах и об обязанностях НПИЗ «Астра-1», апелляционный суд не видит законных оснований для отмены правильного по существу решения суда по безусловным основаниям и принятия такого же судебного акта об отказе в иске.

Апелляционный суд считает необходимым отметить, что рассматриваемые в данном деле спорные правоотношения не касаются вопросов, связанных с наличием либо отсутствием препятствий со стороны ответчика в пользовании истцом своим земельным участком, которые в случае их наличия могут быть разрешены в рамках самостоятельного спора.

Не может быть признан обоснованным довод апелляционной жалобы о том, что в материалах дела отсутствует протокол общего собрания членов ДПК «Мираж», которым председатель правления Малыгин В.П. наделяется полномочиями по согласованию спорных границ земельных участков.

Согласно пункту 6.3.2 устава ДПК «Мираж» председатель правления кооператива действует без доверенности от имени кооператива.

При этом, как установлено апелляционным судом выше, при согласовании смежной границы председателем правления не было осуществлено распоряжение землями кооператива либо частью земельного участка, которая, как ошибочно полагал истец, находится в общей совместной собственности двух кооперативов.

Таким образом, учитывая установленные по делу обстоятельства при всестороннем и полном исследовании доказательств по делу, апелляционный суд приходит к выводу, что из доводов апелляционной жалобы, материалов дела не усматривается оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены правильного решения суда первой инстанции об отказе в иске.

Поскольку стоимость судебной землеустроительной экспертизы, проведенной ООО «Геотрон», составила 30 000 руб. 00 коп., излишне уплаченные денежные средства

в сумме 60 000 руб. 00 коп., перечисленные на депозитный счет Десятого арбитражного апелляционного суда за проведение экспертизы, подлежат возвращению ДПК «Мираж».

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 12 января 2015 года по делу № А41-43837/14 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Возвратить ДПК «Мираж» 60 000 рублей, перечисленных на депозитный счет Десятого арбитражного апелляционного суда за проведение экспертизы.

Председательствующий

В.Ю. Бархатов

Судьи

С.А. Коновалов

Н.А. Огурцов