



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-КГ16-19

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 мая 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Гетман Е.С. и Астахова С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по заявлению Андриенко Ю. Г. к Комитету по земельным ресурсам и землеустройству г. Санкт-Петербурга об оспаривании отказа в оформлении документов на земельный участок

по кассационной жалобе представителя Андриенко Ю. Г. – Иванова М. Б. на решение Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 18 марта 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии Санкт-Петербургского городского суда от 29 июля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения представителя Андриенко Ю.Г. – Иванова М.Б. по доверенности, представителя СНТ «
» Андриенко С.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Андриенко Ю.Г. обратилась в суд с заявлением, в котором просила признать незаконным отказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. Санкт-Петербурга в оформлении документов на занимаемый ею расположенный на территории СНТ «
» (далее – СНТ) земельный участок № по ул. . Просила обязать Комитет по землеустройству устранить нарушение ее прав на приватизацию земельного участка, в том числе осуществить все необходимые действия по постановке земельного участка на кадастровый учет и иные

необходимые действия по подготовке документов для оформления ее права собственности на этот земельный участок.

Решением Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 18 марта 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии Санкт-Петербургского городского суда от 29 июля 2015 г., в удовлетворении заявления Андриенко Ю.Г. отказано.

В кассационной жалобе Андриенко Ю.Г. ставится вопрос об отмене постановлений судов первой и апелляционной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 29 апреля 2016 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные законом основания для удовлетворения кассационной жалобы.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права были допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено следующее.

Андриенко Ю.Г. является членом СНТ, занимает садовый участок № [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.м по адресу: [REDACTED].

30 сентября 2014 г. Андриенко Ю.Г. обратилась в Невский районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга с заявлением, в котором просила осуществить действия по постановке на кадастровый учет находящегося у нее в пользовании земельного участка, расположенного на территории СНТ, и по подготовке документов для оформления в собственность поставленного на кадастровый учет земельного участка. К данному заявлению был приложен комплект документов.

Письмом от 6 ноября 2014 г. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга в удовлетворении указанного заявления отказал со ссылкой на отсутствие правовых оснований для оформления документов на занимаемый земельный участок.

Также из материалов дела следует, что решением исполкома Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 12 января 1976 г. № 27 «О незаконно занятых землях садоводческими товариществами предприятий и организаций Ленинграда» установлено, что в результате отсутствия должного контроля за правильным использованием свободных земель, в том числе в Невском районе, допущена организация садоводческих товариществ предприятий и организаций в нарушение постановления Совета Министров РСФСР от 18 марта 1966 г. № 261. Без соответствующего разрешения имело место незаконное занятие земельных участков, в том числе предприятиями Невского района – 41 га, и допущена организация садоводческих товариществ.

Из пункта 3 данного решения усматривается, что исполкому Невского райсовета разрешено оформление договоров на временное землепользование на ранее занятую землю предприятиями и организациями для садоводческих товариществ согласно приложению с условием освобождения в случае отвода указанных земель для государственных и общественных надобностей без компенсации стоимости строений и насаждений.

В пункте 5 приложения к решению исполкома Ленгорсовета от 12 января 1976 г. № 27 6-й Деревообрабатывающий завод Ленметростроя в Невском районе включен в список предприятий на оформление земель, занятых садоводческими товариществами, на ст. У [REDACTED].

Согласно акту от 5 октября 1993 г. № 198 технической инвентаризации земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], составленному малым государственным предприятием «ИНВЕРЖИЛКОМ» исполнительного комитета Невского района Совета народных депутатов г. Ленинграда, была произведена инвентаризация земельных участков, составляющих территорию садоводства «[REDACTED]». Из акта следует, что итоговая площадь занимаемого садоводством участка фактически составляет [REDACTED] кв.м.

Письмом от 9 декабря 1996 г. № 29 председатель СНТ обратился в администрацию Невского района г. Санкт-Петербурга с заявлением о продлении договора аренды № [REDACTED] земельного участка, расположенного по адресу: г. [REDACTED], заключенного 19 декабря 1995 г. между Комитетом по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга и садоводством ЛПК Метростроя.

На основании указанного обращения комиссия по распоряжению объектами недвижимости Комитета по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга приняла решение (протокол от 14 февраля 1997 г. № 3), в соответствии с которым администрация Невского района г. Санкт-Петербурга издала распоряжение от 27 февраля 1997 г. № 453р «О продлении аренды земельного участка СНТ».

По этому распоряжению аренда земельного участка, расположенного по адресу: г. [REDACTED], площадью [REDACTED] кв.м (соответствует общей площади индивидуальных земельных участков членов СНТ по инвентарным планам от 5 октября 1993 г.) продлена сроком на один год. По окончании срока аренды участок подлежит освобождению без компенсации затрат на его освоение и без предоставления взамен иного участка (п. 3 распоряжения).

Во исполнение названного распоряжения 31 марта 1997 г. между Комитетом по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга и СНТ заключен договор аренды № [REDACTED] земельного участка площадью [REDACTED] кв.м, расположенного по адресу: г. [REDACTED].

Пунктом 4.3.10 данного договора предусмотрено, что после окончания срока действия договора участок передается арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального.

Срок действия указанного договора аренды установлен до 27 февраля 1998 г., однако при отсутствии возражений сторон члены СНТ продолжили пользоваться своими земельными участками и после указанной даты.

На основании решения комиссии по распоряжению объектами недвижимости Комитета по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга (протокол от 4 июня 1998 г. № 17) территориальным управлением Невского административного района г. Санкт-Петербурга издано распоряжение от 11 июня 1998 г. № 1526-р «О продлении аренды земельного участка СНТ».

26 июня 1998 г. между Комитетом по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга и СНТ заключен новый договор № [REDACTED] аренды земельного участка площадью [REDACTED] кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED].

Пунктом 4.3.10 договора также предусмотрено условие, что после окончания срока действия договора участок передается арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального. Срок действия договора аренды установлен до 11 июня 1999 г.

Отказывая в удовлетворении требований Андриенко Ю.Г., суды указали, что предусмотренные законом условия приобретения заявителем права собственности на земельный участок в административном порядке отсутствуют; отказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. Санкт-Петербурга принят в пределах полномочий государственного органа.

При этом суды исходили из того, что представленные заявителем документы подтверждают временный характер пользования ранее занятой землей для садоводческих товариществ, а правоустанавливающий документ на земельный участок, составляющий территорию СНТ, отсутствует.

Кроме того, суды сослались на то, что 21 сентября 2012 г. произведена государственная регистрация прекращения договора аренды земельного участка

от 26 июня 1998 г., заключенного между Комитетом по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга и СНТ.

С выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям на момент разрешения спора были урегулированы статьей 28 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон о садоводческих товариществах), вступившего в силу 23 апреля 1998 г.

Пунктом 4 статьи 28 поименованного закона, на который в обоснование своих требований ссылалась заявитель, установлено, что в случае, если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу указанного федерального закона было создано (организовано) данное некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом данного некоммерческого объединения, имеет право бесплатно приобрести в собственность земельный участок, предоставленный ему в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом.

При этом эта норма закона не ставила передачу членам данного некоммерческого объединения земельных участков в собственность бесплатно в зависимость от основания предоставления земельного участка некоммерческому объединению (временно на праве аренды или постоянно на праве постоянного (бессрочного) пользования).

Кроме того, для передачи земельного участка члену садоводческого товарищества в собственность бесплатно необходимо установление трех имеющих существенное правовое значение обстоятельств:

- испрашиваемый гражданином участок должен входить в состав территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

- данное некоммерческое объединение должно быть создано до вступления в силу Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», то есть до 23 апреля 1998 г.;

- гражданин, испрашивающий земельный участок в собственность бесплатно, должен являться членом данного некоммерческого объединения (партнерства) и пользоваться этим участком на законных основаниях.

Однако эти обстоятельства применительно к Андриенко Ю.Г. по настоящему делу судами установлены не были.

Также суды не учли, что после принятия решения исполкома Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 12 января 1976 г. № 27 «О незаконно занятых землях садоводческими товариществами предприятий и организаций Ленинграда», на которое сослались суды первой и апелляционной инстанций, в 1980 году СНТ, как следует из материалов дела, было зарегистрировано, с данного момента земельный участок находится в пользовании его членов, в том числе и в пользовании истца, при этом договор аренды земельного участка, заключенный в 1998 году по умолчанию был пролонгирован на неопределенный срок.

Таким образом, само по себе обстоятельство, что 21 сентября 2012 г. была произведена регистрация прекращения договора аренды земельного участка от 26 июня 1998 г., заключенного между Комитетом по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга и СНТ, не могло являться безусловным основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

Не было принято во внимание и то, что бездействие СНТ по оформлению прав на общий земельный участок не может служить препятствием для члена этого объединения в реализации права на получение земельного участка в собственность.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации обращает также внимание на следующее.

Возникший спор был рассмотрен судами первой и апелляционной инстанций в порядке главы 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Между тем, как следует из искового заявления Андриенко Ю.Г., заявитель оспаривала не только отказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. Санкт-Петербурга в оформлении документов на занимаемый участок, но и просила осуществить необходимые действия по подготовке документов для оформления в собственность земельного участка путем его приватизации.

При таких обстоятельствах предусмотренный ранее главой 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации порядок рассмотрения заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих не подлежал применению, поскольку в том числе имело место обращение в суд за защитой нарушенного права на получение бесплатно в собственность земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 28 (пункт 4) Закона о садоводческих товариществах.

В связи с этим возникший спор подлежал рассмотрению в порядке искового производства.

Допущенные нарушения являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии Санкт-Петербургского городского суда от 29 июля 2015 г. подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии Санкт-Петербургского городского суда от 29 июля 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи