ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС14-7645

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 января 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационную жалобу открытого акционерного общества «Таганрогский котлостроительный завод «Красный котельщик» на решение Арбитражного суда Ростовской области от 18.03.2014 по делу № А53-26595/2013, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2014 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.10.2014 по тому же делу

по иску Комитета по управлению имуществом города Таганрога к обществу с ограниченной ответственностью «Крупнопанельное домостроение» и открытому акционерному обществу «Таганрогский котлостроительный завод «Красный котельщик» о признании недействительным договора аренды от 07.03.2013 № 13-44

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Кондратенко С.Н.,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению имуществом города Таганрога (далее – комитет) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Крупнопанельное домостроение» (далее – общество) и открытому акционерному обществу «Таганрогский котлостроительный завод «Красный котельщик» (далее – завод) о признании недействительным в силу ничтожности договора аренды от 07.03.2013 № 13-44 земельного участка с кадастровым номером 61:58:03233:063 общей площадью 11 922 кв. метров, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог,

ул. 1-я Котельная, 71, для использования в целях эксплуатации и строительства жилых домов.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 18.03.2014, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2014 иск удовлетворен. В удовлетворении требований к заводу отказано.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 07.10.2014 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, завод просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права.

В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

При изучении доводов кассационной жалобы оснований для пересмотра судебных актов в кассационном порядке не установлено.

Исследовав и оценив представленные сторонами доказательства, суды с учетом положений статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, пришли к выводу о том, что договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка с кадастровым номером 61:58:03233:63 общей площадью 11 922 кв. метров, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. 1-я Котельная, 71, заключенный между комитетом и заводом 07.03.2013 без проведения аукциона, является недействительной (ничтожной) сделкой в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Доводы завода о том, что договор аренды от 07.03.2013 № 13-44 по существу является дополнительным соглашением к ранее заключенному им с комитетом договору аренды от 07.02.2008 № 08-143 на этот же земельный участок, являлись предметом рассмотрения судебных инстанций и получили правовую оценку, соответствующую пункту 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Другим основанием для признания указанного договора недействительным (ничтожным) послужили обстоятельства нахождения на спорном земельном участке многоквартирных жилых домов, введенных в эксплуатацию 04.05.2000 и 29.03.2002, квартиры в которых принадлежат на праве собственности физическим лицам.

Поскольку согласно положениям части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункту 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, суды пришли к выводу об отсутствии у комитета правовых оснований для распоряжения спорным земельным участком.

Приведенные заводом в кассационной жалобе доводы выводы судов не опровергают и не свидетельствуют о неправильном применении судами норм материального права.

Ссылка завода на положения пункта 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации в данном случае несостоятельна, поскольку спорный договор заключен с нарушением порядка предоставления земельных участков под строительство объектов жилого назначения, установленного статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Более того, заключив спорный договор аренды земельного участка, завод уступил права и обязанности по нему другому лицу, которое, таким образом, получило право аренды земельного участка в обход указанного порядка предоставления земельных участков под строительство объектов жилого назначения.

При названных обстоятельствах оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы открытого акционерного общества «Таганрогский котлостроительный завод «Красный котельщик» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова