ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-11999

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

02 октября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Дрожжиной Натальи Олеговны (ст. Должанская Ейского района Краснодарского края) на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 05.12.2014, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.06.2015 по делу № А32-36476/2011,

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Дрожжина Наталья Олеговна обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к администрации муниципального образования Ейский район (далее – Администрация), Управлению муниципальными ресурсами администрации муниципального образования Ейский район (далее – Управление), индивидуальным предпринимателям Лыбзикову Владимиру Михайловичу, Лыбзиковой Татьяне Викторовне, Кокшаровой Тамаре Сергеевне (правопреемнику Кокшарова Николая Петрович) о признании недействительным постановления от 19.07.2010 № 654, договора аренды от 20.07.2010, а также о признании отсутствующим права аренды Лыбзикова В.М. и Лыбзиковой Т.В. на земельный участок площадью 8582 кв.м с кадастровым номером 23:08:0102061:8, расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, ст. Должанская, Пролетарская ул., д. 33.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее - Управление Росреестра).

Арбитражный суд Краснодарского края решением от 05.12.2014, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2015 и Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.06.2015, отказал в удовлетворении заявленного требования.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель Дрожжина Н.О., ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов судов обстоятельствам дела, просит отменить решение от 05.12.2014, постановления от 25.02.2015 и от 10.06.2015 и удовлетворить заявленные требования.

Податель жалобы указывает следующее: суды неправомерно пришли к выводу о том, что земельный участок является неделимым; заключения судебных экспертов являются недопустимыми доказательствами и составлены с нарушением требований действующего законодательства; выводы экспертов неверные, не соответствуют фактическим данным; суды неправильно истолковали статью 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в 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 и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы предпринимателя Дрожжиной Н.О. на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, на земельном участке площадью 8582 кв.м с кадастровым номером 23:08:0102061:8, имеющим вид разрешенного использования «под объектами торговли и пищевой промышленности»,

расположенном по адресу: Краснодарский край, Ейский район, ст. Должанская, Пролетарская ул., д. 33, находятся объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности предпринимателям Дрожжиной Н.О., Лыбзикову В.М., Лыбзиковой Т.В. и Кокшарову Н.П. (в настоящее время Кокшаровой Т.С.). На основании постановления Администрации от 19.07.2010 и договора от 20.07.2010 указанный земельный участок предоставлен предпринимателям Лыбзикову В.М. и Лыбзиковой Т.В. в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Обременение в виде аренды в пользу ответчиков зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ним (далее – ЕГРП). В ЕГРП также внесены записи о регистрации прав указанных лиц на объекты недвижимости, расположенные на спорном участке.

Дрожжина Н.О. обратилась с настоящими требованиями в арбитражный суд, ссылаясь на то, что спорный указанный участок неправомерно передан в аренду с множественностью лиц, поскольку этот участок, занятый отдельными объектами недвижимости разных лиц, можно разделить и в том числе сформировать самостоятельный участок под объектами недвижимости истца. По мнению Дрожжиной Н.О., указанный договор является недействительным, нарушающим ее исключительное право, предусмотренное статьей 36 ЗК РФ (действовавшей до 01.03.2015), поскольку не было получено ее согласие на его заключение.

Суды, исследовав материалы дела, оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, в том числе результаты судебных землеустроительных экспертиз, проведенных с целью установления возможности раздела участка, установили следующее: землеустроительные работы по формированию спорного участка проводились на основании совместного заявления истца и ответчиков; договор от 20.07.2010 аренды сформированного в установленном порядке и поставленного на кадастровый учет земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора заключен с условием возможности вступления в договор иных собственников объектов недвижимости (их частей), находящихся на земельном участке, путем заключения с арендодателем соглашений о присоединении к договору (пункт 1.3 договора); с учетом конфигурации и расположения объектов недвижимости истца и ответчиков участок является неделимым; невозможно сформировать самостоятельные участки, необходимые для эксплуатации строений Дрожжиной Н.О. и Кокшарова Н.П. и для эксплуатации строений Лыбзиковых; некоторые объекты недвижимости разных лиц имеют общие стены, через часть участка, фактически используемую Дрожжиной Н.О., проходит линейный объект Лыбзиковых (сооружение трубопроводного транспорта общей протяженностью 319 м); раздел участка приведет к вкраплению, изломанности границ, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию земли недостаткам, что не соответствует требованиям статьи 11.9 ЗК РФ; земельный участок, необходимый для эксплуатации сооружений истца, в установленном законом порядке не формировался.

Принимая во внимание установленные по делу обстоятельства, суды, правильно применив положения статей 11.9 и 36 ЗК РФ (в редакции до 01.03.2015), Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», разъяснения, приведенные в пункте 19, 20 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», учтя правовую позицию, приведенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.05.2010 № 16112/09, пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных Дрожжиной Н.О. требований.

Суды указали, что предприниматель Дрожжина Н.О. не лишена возможности вступить в арендное правоотношение, оформленное договором от 20.07.2010 с множественностью лиц на стороне арендатора, поэтому оспариваемым постановлением Администрации и зарегистрированным договором аренды не нарушены права истца, предусмотренные ранее действовавшей статьей 36 ЗК РФ.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы судов, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами. Довод о делимости земельного участка был предметом рассмотрения судов, ему дана надлежащая оценка.

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

о п р е д е л и л:

отказать индивидуальному предпринимателю Дрожжиной Наталье Олеговне в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева