79014_731539

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-12847

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 26.10.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ХЭЛП» на решение Арбитражного суда Тверской области от 02.12.2014 (судья Рощина С.Е.), постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2015 (судьи Зайцева А.Я., Романова А.В., Шадрина А.Н.), постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.07.2015 (судьи Сапоткина Т.И., Кадулин А.В., Сергеева И.В.) по делу № А66-4778/2014

по иску закрытого акционерного общества «КАПСТРОЙ» к обществу с ограниченной ответственностью «ХЭЛП»,Администрации города Твери,Министе5рству имущественных и земельных отношении й Тверской области о признании договора аренды от 26.03.2002 №163 прекратившем свое действие

при участии третьих лиц: :Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Тверской области, Общества с ограниченной ответственностью «Транзит-98»,Общества с ограниченной ответственностью «ТСКА»,Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тверской области.

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество «КАПСТРОЙ» (далее - ЗАО «КАПСТРОЙ») обратилось в Арбитражный суд Тверской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ХЭЛП» (далее - ООО «ХЭЛП»),

Министерству имущественных и земельных отношений Тверской области и администрации города Твери (далее - администрация) о признании прекратившим свое действие договора аренды от 26.03.2002 № 163 в отношении земельного участка площадью 31 417,7 кв. м с кадастровым номером 69:40:0400:099:0006, расположенного по адресу: г. Тверь, ул. Коминтерна, д. 71, находящегося в государственной собственности .

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области (далее - Управление Росреестра), Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тверской области, общество с ограниченной ответственностью «Транзит-98», общество с ограниченной ответственностью «ТСКА».

Решением Арбитражного суда Тверской области от 02.12.2014 договор от 26.03.2002 № 163 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка площадью 31 417,7 кв. м с кадастровым номером 69:40:0400:099:0006, расположенного по адресу: г. Тверь, ул. Коминтерна, д. 71, признан прекратившим свое действие. В удовлетворении требований в отношении администрации города Твери отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 19.03.2015, постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.07.2015 решение оставлено без изменения.

Постановлением арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.07.2015 решение арбитражного суда Тверской области от 02.12.2014,постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2015 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «ХЭЛП» просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, существенное нарушение норм материального и процессуального права, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований.

Заявитель жалобы указал, что истец, основывая свои требования на положениях статьей 208,304 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязан был доказать нарушение ответчиком прав собственности и или законных интересов .

Истцу на праве собственности принадлежат два объекта недвижимого имущества., им не доказано существование препятствий в осуществлении им правомочий собственника.

Требования истца основано , в том числе, на невозможности государственной регистрации договора от 27.12.2004 №877-1 аренды земельного участка с кадастровым номером 69:40:04:00:099:0013, на который претендует истец, а также на невозможности подписания нового договора на этот же земельный участок с Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области.

Однако никакими обязательственными ,ни тем более вещными правами на указанный земельный участок ЗАО «Капстрой» не обладает. Наличия, каких бы то ни было реальных препятствий, чинимых ответчиками истцу в пользовании земельным участком, на котором расположены принадлежащие истцу объекты недвижимости, и который непосредственно к ним прилегает, ЗАО «Капстрой не доказано и судом не установлено.

Таким образом, отсутствие в собственности истца недвижимого имущества, в пользовании которым истцу ответчиками создавали бы препятствия, равно как и отсутствие самих этих препятствий, не позволяют расценивать поданный ЗАО»Капстрой» иск как негаторный. К требованиям истца о прекращении договора аренды от 26.03.2002 №163 положения статей 208,304,305 Гражданского кодекса Российской Федерации, по мнению заявителя , применены быть не могут.

Применение судом к спорным правоотношениям нормы статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации заявитель полагает неправомерным, что повлияло на исход дела, поскольку в противном случае в удовлетворении исковых требований ЗАО «Капстрой» должно быть отказано в связи с пропуском истцом срока исковой давности.

Договорные отношения между ответчиками в виде договоров аренды от 26.03.2002 №163 на земельный участок с кадастровым номером 69:40:04:00:099:0006,заключенного со множественностью лиц со стороны арендаторов, возникли на законных основаниях и на дату заключения оспариваемого договора истец не обладал правами на объекты недвижимости, расположенные на этом земельном участке, и как следствие, не являлся стороной договора.

Заявитель полагает, что после исключения из ЕГРП записи об обременении земельного участка с кадастровым номером 69:40:00:099:0006 в виде договора аренды от 26.03.2002 №163, при отсутствии намерения сторон в его расторжении, и продолжающемся его исполнении сторонами, указанный договор на настоящий момент имеет статус незаключенного.

В силу отсутствия договорных отношений между истцом и ответчиками, к спорным отношениям, по мнению заявителя, подлежит применению позиция ВАС РФ, изложенная в определении от 20.07.2011№ВАС-9036\11, согласно которой лицо, не являющейся стороной договора аренды , не вправе обращаться с требованием о признании договора незаключенным.

Удовлетворяя требования истца и признавая договор от 26.03.2002 №163 прекратившим свое действие, основываясь исключительно на разделе земельного участка, являвшегося предметом данного договора, и постановкой образованных при разделе земельных участков на кадастровый учет, суды не приняли во внимание , что обременении спорного участка возникло в силу закона, положения п.4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации не предполагают прекращение действия договора аренды в отношении земельного участка, образованного в результате выдела.

Образование земельного участка из ранее арендованного не влечет автоматического прекращения действия договора аренды и обязательств по

нему. Соответствующая правовая позиция сформулирована в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2008 №16975\07 и от 13.09.2011 №3413\11,в Определении Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 28.05.2014 №ВАС-2617\14.

Согласно пункту 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Администрация (арендодатель) с одной стороны и арендаторы: ООО "ХЭЛП" и открытое акционерное общество "Междугородные автобусные перевозки" (далее - ОАО "МАП") с другой стороны - заключили договор от 26.03.2002 N 163 аренды земель промышленного, общественного и иного назначения с множественностью лиц на стороне арендатора, в соответствии с которым арендаторам предоставлен во владение и пользование земельный участок площадью 31 417,7 кв. м с кадастровым номером 69:40:04:00:099:0006, расположенный по адресу: г. Тверь, ул. Коминтерна, д. 71, сроком до 31.12.2050.

Согласно пункту 2.2 договора арендаторы вносят арендную плату пропорционально размеру площадей, предусмотренных соглашением арендаторов, являющимся приложением N 2 к договору.

В пункте 6.3 договора указано, что арендаторы заключили настоящий договор с условием согласия на вступление в него на стороне арендатора иных собственников недвижимости, расположенной на арендуемом земельном участке (независимо от времени возникновения права собственности на недвижимость).

Впоследствии в связи с продажей иным лицам объектов недвижимости, находящихся на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0400099:0006, он был расформирован и в его границах сформировано четыре земельных участка с кадастровыми номерами 69:40:0400099:0011, 69:40:0400099:0012, 69:40:0400099:0013 и 69:40:0400099:0014.

Администрация постановлениями от 04.06.2003 N 1480, 1481, 1482 и 1483 предоставила образованные в результате раздела земельные участки в аренду ЗАО "Капстрой", ООО "ХЭЛП", ОАО "МАП" и ООО "Мир автошин",Комитетом оп земельным ресурсам и землеустройству утверждены акты установления границ указанным землепользователям.

Управление Росреестра письмом от 14.12.2007 N 1553 сообщило ООО "ХЭЛП" о прекращении существования земельного участка с кадастровым номером 69:40:0400099:0006 в результате его раздела на земельные участки с кадастровыми номерами 69:40:0400099:0011, 69:40:0400099:0012, 69:40:0400099:0013 и 69:40:0400099:0014.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Тверской области от 05.06.2009 по делу N А66-3095/2008 отказано в удовлетворении заявления ООО "ХЭЛП" о признании незаконным результатов межевания, в результате которого произошло прекращение существования земельного участка с кадастровым номером 69:40:0400099:0006, образование из него четырех земельных участков с кадастровыми номерами 69:40:0400099:0011, 69:40:0400099:0012, 69:40:0400099:0013 и 69:40:0400099:0014, и аннулировании права аренды ООО "ХЭЛП" на земельный участок с кадастровым номером 69:40:0400099:0006.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Тверской области от 15.03.2013 по делу N А66-12471/2012 ООО "ХЭЛП" отказано в удовлетворении заявления о признании недействительным постановления администрации от 04.06.2003 N 1483 о предоставлении в аренду земельного участка ЗАО "Капстрой" под производственную базу на Университетском переулке, дом 2а, в Центральном районе, в кадастровом квартале 69:40:04:00:099, и о признании незаконным подписание договора от 27.12.2004 N 877-1 аренды земельного участка.

Учитывая ,что обстоятельства, установленные указанными судебными в силу статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, являются обязательными при рассмотрении настоящего дела ,правильно применив пункты 1 и 6 статьи 11.4, пункт 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации суды признали заявленные требования подлежащими удовлетворению, указав, что наличие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации договора от 26.03.2002 N 163 аренды земельного участка, прекратившего свое существование, препятствует государственной регистрации договора аренды земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости, принадлежащие ООО "Капстрой", то есть нарушает права и законные интересы истца.

Отклоняя довод ООО «ХЭЛП» о пропуске срока исковой давности, суды правильно применили положения статей 199, 200 и 208 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений , приведенных в пункте 49 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". Существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, указанные в жалобе доводы не подтверждают.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «ХЭЛП» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Н.С. Чучунова