

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-КГ15-11164

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 ноября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу и дополнения к ней администрации города Чебоксары на постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2015 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 29.05.2015 по делу № А79-561/2014 Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии

по заявлению индивидуального предпринимателя Потапова Сергея Владиславовича (г. Чебоксары) к администрации города Чебоксары (г. Чебоксары) о признании незаконным отказа в разделе земельного участка, утверждении схемы расположения земельного участка и обязанности совершить соответствующие действия,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: общества с ограниченной ответственностью «Агрохолдинг «ЮРМА» (г. Чебоксары), торгово-промышленной палаты Чувашской Республики (г. Чебоксары), муниципального унитарного предприятия «Чебоксарское троллейбусное управление» (г. Чебоксары), муниципального бюджетного учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства» (г. Чебоксары),

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Потапов Сергей Владиславович (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Чувашской Республики - Чувашии с заявлением, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании незаконными действий (бездействия) администрации города

Чебоксары (далее - администрация), выразившихся в отказе произвести раздел земельного участка площадью 5630 кв. метров с кадастровым номером 21:01:020504:838 и образовать новый земельный участок площадью 706 квадратных метров, необходимый для эксплуатации и обслуживания принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости, расположенного в городе Чебоксары по улице Привокзальной, дом 1г; выдать схему расположения вновь образованного земельного участка на кадастровом плане (карте) соответствующей территории; поставить вновь образованный земельный участок на государственный кадастровый учет, а также решения об отказе предоставить в аренду сформированный земельный участок. Одновременно заявитель просил суд обязать администрацию устранить допущенные нарушения прав.

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии от 08.05.2014 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2015 решение суда первой инстанции отменено, требования удовлетворены. Суд признал незаконными, не соответствующими положениям Земельного кодекса Российской Федерации действия администрации; обязал администрацию в месячный срок со дня вступления в законную силу судебного акта принять решение об образовании земельного участка площадью 553 кв. метра путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:01:020504:838, утвердить и выдать предпринимателю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, расположенного по адресу: г. Чебоксары, ул. Привокзальная, 1 «Г», необходимого для эксплуатации и обслуживания объекта недвижимости - реконструкция кафе со строительством одноэтажного пристроя под магазин сотовой связи, площадью 553 кв. метра, по варианту № 2 экспертного заключения индивидуального предпринимателя Андреевой Ю.П. № 64-31А/14; обязал администрацию принять решение о предоставлении в аренду предпринимателю указанного земельного участка, подготовить и направить в адрес предпринимателя проект договора аренды земельного участка с предложением о его заключении.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 29.05.2015 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, и дополнениях к ней администрация просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, 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 по материалам истребованного дела доводов кассационной жалобы и дополнений к ней, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу об отсутствии достаточных оснований для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке.

Согласно установленным судами обстоятельствам, предпринимателю на праве собственности принадлежит объект недвижимого имущества – кафе с одноэтажным пристроенным магазином сотовой связи, общая площадь которого составляет 560,4 кв. метра, площадь застройки – 287,4 кв. метра.

Указанный объект недвижимости расположен по адресу: г. Чебоксары, ул. Привокзальная, д. 1г на земельных участках с кадастровыми номерами 21:01:020504:0063 и 21:01:020504:225 площадью 111 кв. метров и 277 кв. метров соответственно. Первый участок находится в собственности предпринимателя, второй – используется им на основании договора аренды от 13.05.2011 № 85/4913-Л.

Предприниматель, указывая на недостаточность предоставленных ему земельных участков для обслуживания и эксплуатации упомянутого объекта недвижимости, обратился в администрацию с заявлением о предоставлении ему в аренду дополнительного земельного участка. При этом предприниматель просил образовать дополнительный земельный участок путем раздела смежного земельного участка с кадастровым номером 21:01:020504:838, находящегося в муниципальной собственности, и выдать утвержденную схему расположения образованного земельного участка.

Письмом от 15.01.2014 № П-10636 администрация уведомила предпринимателя о невозможности удовлетворения заявления, сославшись на отсутствие на испрашиваемом земельном участке принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости.

Исходя из установленных по делу обстоятельств, учитывая результаты судебной экспертизы, суды апелляционной и кассационной инстанций сделали вывод о необходимости формирования и предоставления предпринимателю дополнительного земельного участка площадью 553 кв. метра, признав площадь имеющихся земельных участков недостаточной для обслуживания и эксплуатации принадлежащего ему объекта недвижимости.

Поскольку оспариваемые действия (бездействие), решение администрации не соответствуют требованиям статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации и нарушают права и законные интересы предпринимателя в сфере предпринимательской деятельности, суды, руководствуясь статьями 198 и 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, удовлетворили заявленные требования.

Администрация, не опровергая факта предоставления предпринимателю земельного участка для реконструкции здания кафе без учета площади, необходимой для использования и эксплуатации реконструированного объекта, указывает на невозможность предоставления дополнительного земельного участка. В обоснование этого довода администрация ссылается на договор

от 28.03.2013 № 36/369-лос, в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 21:01:020504:838, в отношении которого заявлены требования о разделе, передан муниципальному бюджетному учреждению «Управление жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства» в безвозмездное пользование.

Суды апелляционной и кассационной инстанций сочли указанный довод необоснованным, при этом исходили из того, что после заключения названного договора администрация издала постановление от 30.12.2013 № 4450 «Об образовании земельных участков и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (карта) соответствующей территории», согласно которому земельный участок с кадастровым номером 21:01:020504:838 подлежал разделу.

При таких обстоятельствах суды пришли к выводу об отсутствии препятствий для раздела указанного земельного участка, утверждении и выдачи схемы предпринимателю.

Довод администрации о том, что земельный участок с кадастровым номером 21:01:020504:838 относится к землям общего пользования, в связи с чем в силу пункта 4 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предоставлен в собственность предпринимателя, поскольку пунктом 8 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлен запрет на приватизацию данной категории земель, не свидетельствует о невозможности предоставления испрашиваемого земельного участка в аренду.

То обстоятельство, что при предоставлении предпринимателю земельного участка для реконструкции здания кафе администрацией не учтены положения статей 33, 35, 36 Земельного кодекса Российской Федерации, не может служить основанием для возложения на предпринимателя, как собственника объекта недвижимости, неблагоприятных последствий несоблюдения администрацией действующих на момент спорных правоотношений норм права.

Доводы администрации о том, что исключительное право на приобретение земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, уже было реализовано предпринимателем, противоречат установленным судами обстоятельствам и имеющимся в материалах дела документам.

Что касается возражений администрации против размера земельного участка, необходимого для использования и эксплуатации спорного объекта недвижимости, они не могут являться основанием для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке, поскольку направлены на переоценку доказательств, исследованных судами при рассмотрении дела по существу.

Доводы о том, что предоставление предпринимателю дополнительного земельного участка нарушит права и законные интересы третьих лиц, носят предположительный характер. Суд апелляционной инстанции указал, что границы и размеры земельного участка на схеме по варианту № 2 определены экспертом с учетом фактического землепользования, а также интересов смежных землепользователей.

Ссылка администрации на то, что контуры первого этажа здания (фасад) вышли за границы предоставленных земельных участков, не имеет правового значения для разрешения настоящего спора. При этом данное обстоятельство при наличии выданного администрацией разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не может расцениваться как нарушение предпринимателем действующего законодательства и злоупотребление правом.

По аналогичным обстоятельствам не могут быть признаны обоснованными доводы администрации об осуществлении предпринимателем действий, направленных на захват земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Согласно пункту 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

Действия, совершаемые предпринимателем в отношении других земельных участков, о которых указано администрацией в кассационной жалобе и дополнениях к ней и правомерность которых не являлась предметом настоящего спора, не подтверждают обоснованность оспариваемых действий (бездействия) и решения администрации.

Доводы администрации о нарушении судом апелляционной инстанции норм процессуального права являлись предметом рассмотрения суда кассационной инстанции и не нашли подтверждения.

Существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, судами апелляционной и кассационной инстанций не допущено, а потому отсутствуют основания для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы администрации города Чебоксары для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова