

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-КГ15-17026

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Фонд межрегиональных программ-2020» (Екатеринбург) на решение Арбитражного суда Свердловской области от 16.12.2014, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2015 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 10.09.2015 по делу № А60-14992/2014,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта» (далее – ООО «Дельта») обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), о признании незаконными действий администрации города Екатеринбурга (далее - Администрация) по формированию земельного участка площадью 38 113 кв.м с кадастровым номером 66:41:0000000:26367, о признании недействительными постановлений Администрации от 22.02.2013 № 589 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: ул. Альпинистов, 77», и от 15.05.2013 № 1721 «О предоставлении обществу «База «Чкаловская» земельного участка по адресу: Екатеринбург, ул. Альпинистов, 77, под здания и сооружения производственной базы», а также о признании ничтожным договора купли-продажи от 16.05.2013, заключенного Администрацией и обществом с ограниченной ответственностью «База «Чкаловская» (далее - База), в части за исключением территории,

необходимой для эксплуатации и использования литер Г, М, М1, М2, предварительно проведя кадастровые работы по определению в натуре причитающейся части земельного участка (дело № А60-14992/2014).

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд межрегиональных программ 2020» (далее - Фонд) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании недействительными указанных постановлений Администрации, а также о «признании незаконными решений и действий» (дело № А60-15953/2014).

Дела № А60-14992/2014 и А60-15953/2014 объединены в одно производство, объединенному делу присвоен номер А60-14992/2014.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Блок-С», закрытое акционерное общество «Блок», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области», общество с ограниченной ответственностью «Компания сервисного обслуживания», общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Пересвет», общество с ограниченной ответственностью «Уральская логистическая компания», Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, общество с ограниченной ответственностью «Банк «Нейва», закрытое акционерное общество «СК-Вертикаль», Николаев Андриан Алексеевич, Петренко Евгений Федорович, Басков Игорь Николаевич, Александрович Дмитрий Викторович, Подгорный Эдуард Викторович.

Арбитражный суд Свердловской области решением от 16.12.2014, оставленным без изменения постановлениями Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2015 и Арбитражного суда Уральского округа от 10.09.2015, отказал в удовлетворении требований ООО «Дельта» и Фонда.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Фонд, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить принятые по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

Податель жалобы указывает на следующее: раздел спорного земельного участка осуществлен без согласия Фонда и ООО «Дельта», являющихся арендаторами участка; суды сделали неправильный вывод о недоказанности разделом спорного участка нарушения законных прав и интересов заявителей в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 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 Фонда на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, ООО «Дельта», Фонду и Базе на праве собственности принадлежат объекты недвижимости, расположенные на земельном участке площадью 175 478 кв.м с кадастровым номером 66:41:0000000:177, относящемся к категории земель населенных пунктов, по адресу: Екатеринбург, ул. Альпинистов, д. 77. ООО «Дельта» и Фонд являются арендаторами указанного земельного участка в соответствии с договором аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. На данном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие еще нескольким лицам.

Администрация постановлением от 22.02.2013 № 589 утвердила схему расположения земельного участка площадью 38 113 кв.м, образованного из части земельного участка с кадастровым номером 66:41:0000000:177, под зданиями и сооружениями, принадлежащими Базе, и постановлением от 15.05.2013 № 1721 предоставила Базе в собственность земельный участок площадью 38 113 кв.м с кадастровым номером 66:41:0000000:26367. Администрация (продавец) и База (покупатель) заключили договор от 16.05.2013 № 5-5903 купли-продажи земельного участка площадью 38 113 кв.м с кадастровым номером 66:41:0000000:26367, на котором расположены принадлежащие Базе производственные здания и сооружения. В дальнейшем указанный участок был разделен на два участка.

ООО «Дельта» и Фонд обратились в арбитражный суд с настоящими требованиями, указывая на то, что раздел земельного участка с кадастровым номером 66:41:0000000:177 в нарушение требований статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) произведен без согласования со всеми собственниками объектов недвижимости, расположенных на данном участке и постановлениями Администрации от 22.02.2013 № 589 и от 15.05.2013 № 1721 нарушены их права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности.

Суды трех инстанций, оценив представленные в материалы дела доказательства, в том числе результаты судебной землеустроительной экспертизы, проведенной в целях установления площади, необходимой ООО

«Дельта» и Базе для эксплуатации принадлежащих им объектов недвижимости, правильно применив положения пункта 4 статьи 11.2, пункта 3 статьи 33, статьи 36 ЗК РФ (в редакции до 01.03.2015), статей 198, 201 АПК РФ, пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований ООО «Дельта» и Фонда. Суды исходили из следующего: согласно выписке из государственного кадастра недвижимости от 12.04.2012 границы участка площадью 175 478 кв.м с кадастровым номером 66:41:0000000:177 не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства; Администрация при издании постановления от 22.01.2013 выясняла вопрос о площади земельных участков, необходимых для эксплуатации всех объектов недвижимости, расположенных на указанном участке; при подготовке схемы земельного участка, сформированного под объектами недвижимости Базы, были приняты во внимание и учтены интересы всех собственников объектов недвижимости и получены согласования бывших на тот момент собственников ряда объектов недвижимости; участок для Базы сформирован по остаточному принципу с учетом незастроенной части указанного участка и того, что Базе выдано разрешение на строительство здания склада бытовой химии; после предоставления Базе в собственность земельного участка площадью 38 113 кв.м оставшаяся площадь исходной территории с кадастровым номером 66:41:0000000:177 составила 137 365 кв.м, что достаточно для формирования земельных участков под объектами недвижимости иных лиц, в том числе ООО «Дельта» и Фонда, для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений; ООО «Дельта» и Фонд не представили доказательств того, что раздел земельного участка с образованием самостоятельного участка под объектами недвижимости, принадлежащими Базе, осуществлен вопреки сложившемуся порядку пользования земельным участком и сделал невозможным или существенным образом затруднил эксплуатацию принадлежащих заявителям объектов недвижимости; ООО «Дельта» и Фонд не доказали факт нарушения оспариваемыми постановлениями Администрации их прав и законных интересов как соарендаторов спорного участка; тот факт, что Фонд намеревался получить в аренду незастроенную часть земельного участка с кадастровым номером 66:41:0000000:177, не свидетельствует о нарушении его прав и законных интересов разделом данного участка; поскольку оспариваемыми постановлениями Администрации не нарушены права и законные интересы ООО «Дельта» и Фонда, то отсутствие согласования с ними раздела земельного участка не может служить основанием для признания спорных постановлений недействительными; не имеется законных оснований для признания недействительным договора от 16.05.2013 купли-продажи земельного участка, заключенного Администрацией и Базой, поскольку данной сделкой не нарушены права и законные интересы ООО «Дельта» и Фонда, которые не являются стороной этого договора.

Доводы кассационной жалобы Фонда не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, не опровергают приведенные выводы арбитражных судов и направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами.

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 обществу с ограниченной ответственностью «Фонд межрегиональных программ-2020» 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