

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-17351

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу администрации города Сочи на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 20.04.2015, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.10.2015 по делу № А32-25842/2014,

установил:

Администрация города Сочи (далее - администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к дачному некоммерческому партнерству «Южный берег» (далее - партнерство, ДНП «Южный берег»), в котором просила:

- обязать партнерство освободить земельный участок с кадастровым номером 23:49:0121003:216, расположенный в Лазаревском районе г. Сочи (далее - земельный участок), путем сноса самовольно возведенного одноэтажного на колоннах объекта недвижимости, размерами в плане примерно 10 м х 7 м, и привести указанный участок в первоначальное состояние,

- расторгнуть договор от 29.06.2009 № 4900771260 аренды земельного участка.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Затикиан Лусануш Левоновна (далее – Затикиан Л.Л.) и федеральное государственное бюджетное

учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (в лице филиала по Краснодарскому краю, далее - кадастровая палата).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 20.04.2015 в иске отказано.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2015, постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.10.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, существенное нарушение судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Заявитель жалобы указывает, что выбор вида разрешенного использования земельного участка с нарушением установленных органами местного самоуправления градостроительных регламентов и последующее внесение в государственный кадастр недвижимости (далее - кадастр) сведений, противоречащих Правилам землепользования и застройки, влекут нарушение публичных прав городского округа в лице администрации на развитие территории в соответствии с зонированием.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0121003:216 на вид "дачное хозяйство" привело к несоответствию фактического вида использования разрешенному. Закон не предусматривает использование земель сельскохозяйственного назначения в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством. Соответственно, земельный участок указанной категории не может предоставляться для использования в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, в этом случае участок должен переводиться из категории земель сельскохозяйственного назначения в иную категорию, соответствующую планируемому виду разрешенного использования. Земельные участки сельскохозяйственного назначения не могут быть предоставлены для размещения и эксплуатации объектов дачного хозяйства, этот вопрос должен быть решен до предоставления земельного участка в пользование.

ДНП «Южный берег» не соблюден предусмотренный Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» порядок предоставления земельных участков для размещения таких некоммерческих объединений, поскольку выбор и предоставление участка для ведения дачного хозяйства может производиться только из фонда перераспределения земель, который отсутствует на территории муниципального образования город-курорт Сочи. Изменение вида разрешенного использования земельного участка с «для сельскохозяйственного использования» на «дачное хозяйство» по существу направлено на обход процедур, предусмотренных земельным законодательством для предоставления земельных участков для целей строительства объектов недвижимости, в том числе процедуры торгов для

ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков.

Договор аренды сторонами заключен без разногласий, подписывая его, арендатор согласился, в том числе с существенным условием в виде разрешенного использования – «для сельскохозяйственного использования».

На земельном участке возведен одноэтажный объект капитального строительства без получения в установленном законом порядке разрешения на строительство. Самовольное строительство представляет собой правонарушение, поэтому лицо, осуществившее такое строительство, не является законным владельцем самовольной постройки.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6, статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы администрации, суд не усматривает оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из судебных актов, 07.07.2008 в кадастр внесены сведения о земельном участке из земель населенных пунктов площадью 8 934 кв. м, с кадастровым номером 23:49:0121003:216, местоположением: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, предназначенном для сельскохозяйственного использования.

На земельный участок 10.02.2012 зарегистрировано право собственности муниципального образования город-курорт Сочи.

На основании договора аренды от 29.06.2009 и ряда последовательных сделок об уступке прав и обязанностей по указанному договору аренды, арендатором спорного земельного участка из земель населенных пунктов, предоставленного для целей сельскохозяйственного использования на срок до 26.06.2056, является ДНП «Южный берег», соответствующая запись внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 10.09.2013.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка от 10.07.2014 вид разрешенного использования участка определен как «дачное хозяйство».

В кадастр 26.09.2013 внесены сведения временного характера (сроком действия до 27.09.2018) об образованных из участка с кадастровым номером 23:49:0121003:216 земельных участках, с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования».

Записи о правах на вновь образованные из спорного участка земельные участки, а также об изменении разрешенного использования арендуемого партнерством участка в ЕГРП не внесены.

Вступившим в законную силу решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 06.11.2014 по делу №2-1888\14 удовлетворен иск ДНП «Южный берег» к Затикиан Л.Л. о сносе самовольной постройки, возведенной на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0121003:216. Затикиан Л.Н. обязана своими силами и за свой счет снести одноэтажный объект самовольного строительства, стоящий на колонных из асбестоцементных труб, с облицованным сайдингом фасадом, металлопрофильной крышей размером 7X10 метров, расположенный в юго-восточной части земельного участка с кадастровым номером 23:49:0121003:216.

Ссылаясь на незаконное возведение на арендуемом земельном участке одноэтажного на колоннах объекта, отвечающего признакам самовольной постройки, и допущенные существенные нарушения условий договора аренды от 29.06.2009, выразившиеся в разделе участка без согласования с арендодателем на 13 участков с условными кадастровыми номерами, в изменении без такого согласования вида разрешенного использования с «для сельскохозяйственного использования» на «садоводство», администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 130, 222, 450, 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 22, 46, 60, 62 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом разъяснений, приведенных в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.11.2013 № 6557/13, суды отказали в иске, исходя из следующего: ответственным за самовольное строительство лицом является Затикиан Л.Л.; в суде общей юрисдикции при рассмотрении иска о сносе самовольной постройки партнерство подтвердило не только возведение самовольной постройки иным лицом, но и отсутствие своего интереса в таком строительстве или в сохранении самовольной постройки; действия арендатора по разделу земельного участка на 13 участков с условными кадастровыми номерами не могут считаться нарушающими права и законные интересы арендодателя, поскольку не противоречили законодательству, действующему в момент их совершения, права на формируемые из первоначального земельные участки в ЕГРП не зарегистрированы, сведения об указанных участках носят временный характер; изменение кадастровых сведений о виде разрешенного использования земельного участка с сельскохозяйственного производства на дачное хозяйство не является достаточным основанием для расторжения договора долгосрочной аренды земельного участка, учитывая наличие между сторонами спора об изменении соответствующего условия договора и соответствие такого

изменения Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Изложенные в кассационной жалобе доводы не опровергают выводы судов, аналогичны доводам, ранее заявлявшимся в судах и получившим соответствующую правовую оценку, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

определил:

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова