

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-17419

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Меликяна Петроса Овсеповича, индивидуального предпринимателя Меликян Ольги Вячеславовны на решение Арбитражного суда Самарской области от 12.03.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.09.2015 по делу № А55-24416/2014,

установил:

Департамент управления имуществом городского округа Самары (далее - Департамент) обратился с иском в Арбитражный суд Самарской области к индивидуальному предпринимателю Меликяну Петросу Овсеповичу (далее - предприниматель Меликян П.О.), индивидуальному предпринимателю Меликян Ольге Вячеславовне (далее - предприниматель Меликян О.В.) о солидарном взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком площадью 86,00 кв. м, с учетом размера процентов за период с 29.01.2014 по 31.08.2014, составляющих сумму 179 580 руб. 81 коп. из них: 171 118 руб. 98 коп. - сумма неосновательного обогащения за период с 29.01.2014 по 31.08.2014; 8 461 руб. 83 коп. - сумма процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 29.01.2014 по 31.08.2014; обязанности освободить часть земельного участка с кадастровым номером 63:01:0000000:20752, занимаемого под размещение магазина ориентировочной площадью 86,00 кв. м, являющегося муниципальной собственностью,

расположенного по адресу: г. Самара, Советский район, ул. Аэродромная, в районе дома № 75, путем его демонтажа за счет собственных средств.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 12.03.2015 иски удовлетворены частично. С предпринимателя Меликяна П.О. и предпринимателя Меликян О.В. в пользу Департамента взыскано в солидарном порядке 174 959 руб. 40 коп., в том числе 171 118 руб. 98 коп. неосновательного обогащения и 3 840 руб. 42 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами. Суд обязал ИП Меликяна П.О., ИП Меликян О.В. в месячный срок с момента вступления судебного акта в законную силу освободить часть земельного участка с кадастровым номером 63:01:0000000:20752, занимаемого под размещение магазина ориентировочной площадью 86,00 кв. м, являющегося муниципальной собственностью, расположенного по адресу: г. Самара, Советский район, ул. Аэродромная, в районе д. 75, путем его демонтажа за счет собственных средств. В остальной части в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2015 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 17.09.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель Меликян П.О. и предприниматель Меликян О.В. просят состоявшиеся по делу судебные акты отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела.

Выражая несогласие с выводами судов об отсутствии доказательств, подтверждающих передачу органами местного самоуправления спорного земельного участка ответчикам, заявители ссылаются на то, что участок был им предоставлен под размещение объекта недвижимости на основании постановления Главы города Самары от 30.12.1998 № 601 в аренду общей площадью 40 кв. м, постановления Администрации Советского района от 01.03.1999 № 285 в аренду 30 кв. м, постановления Главы города Самары от 21.06.1999 № 369 в аренду 40 кв. м, постановления Главы города Самары от 21.08.2000 № 615 в аренду 40 кв. м, постановления Администрации Советского района от 20.06.2006 № 513 в аренду 80 кв. м; строительство на участке велось в соответствии с разрешением Администрации Советского района от 11.06.1999 № 26, разрешениями на выполнение строительно-монтажных работ, выданных Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора Департамента строительства и архитектуры г. Самары. Объект недвижимости на основании актов, утвержденных Главой администрации района, совместно с надзорными службами, был принят в эксплуатацию без замечаний и поставлен на кадастровый учет.

Истцом не были учтены права собственника сооружения в части согласования границ с арендаторами земли (ответчиками) под частью здания при межевании земельного участка и постановке его на кадастровый учет с последующей регистрацией права собственности. На момент межевания участок под зданием относился к землям, собственностью на которые не была

разграничена и распоряжение данными землями было возложено на Министерство имущественных отношений Самарской области, которое также являлось администратором земельных платежей в городском округе Самара.

По мнению заявителей, договор аренды земельного участка от 28.06.2006 № 027726з является действующим, его срок не истек, поскольку Министерством имущественных отношений Самарской области не заявлено о его расторжении, в связи с чем вывод судов о том, что ответчики пользовались земельным участком без правовых оснований ошибочен.

Предприниматель Меликян П.О. не может быть ответчиком по делу, так как не является заинтересованным лицом или совладельцем как на праве общей долевой собственности, так и на праве личной собственности в части спорного объекта недвижимости и земельного участка под ним. Участок предоставлялся по постановлениям от 30.12.1998 № 615, от 21.08.2000 № 615 обществу с ограниченной ответственностью «ПОСМЕ» (далее – общество «ПОСМЕ»), а впоследствии по договорам купли-продажи приобретен Меликян О.В.

Ссылка судов на соглашение участников общей долевой собственности на распределение долей, владение и пользование имуществом от 01.11.2007, по мнению заявителей, является неправомерной, поскольку указанное соглашение расторгнуто соглашением от 01.11.2012.

При таких обстоятельствах, заявители считают, что обжалуемыми судебными актами к ответственности привлечено лицо, не владеющее спорным имуществом, на которое не может быть возложена солидарная обязанность по демонтажу не принадлежащего ему имущества, а также по арендной плате за спорный земельный участок.

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.

Между тем таких оснований по результатам изучения состоявшихся по делу судебных актов и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как следует из судебных актов, 10.07.2005 между обществом «ПОСМЕ», (продавец) и предпринимателем Меликян О.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи модульного мини-магазина, находящегося по адресу: г. Самара, ул. Аэродромная 75 А.

Распоряжением администрации Советского района г.о. Самары от 20.06.2006 № 513 предпринимателю Меликян О.В. предоставлен земельный участок площадью 80 кв. м, занимаемый временным мини-магазином по адресу: г. Самара, ул. Аэродромная в районе д. 75, сроком на три года.

Между Комитетом по управлению имуществом г. Самары и предпринимателем Меликян О.В. 28.06.2006 заключен договор аренды

земельного участка № 027726з, находящегося по адресу: г. Самара, ул. Аэродромная в районе д. 75, сроком действия до 19.05.2007.

Между обществом «ПОСМЕ», предпринимателем Меликян О.В. и предпринимателем Меликяном П.О. 01.11.2007 заключено соглашение участников общей долевой собственности на распределение долей, владение и пользование имуществом, согласно которому стороны настоящего соглашения являются совместными собственниками здания модульного мини-магазина площадью 280,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Самара, ул. Аэродромная 75а, признают право общей долевой собственности в равных долях за каждой стороной.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц общество «ПОСМЕ» прекратило деятельность 29.11.2012.

По результатам проведенной Департаментом 17.04.2014 плановой проверки на предмет использования спорного земельного участка, составлен акт № 185, согласно которому часть земельного участка с кадастровым номером 63:01:0000000:20752 ориентировочной площадью 86,00 кв. м, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию г.о. Самара (свидетельство о регистрации права от 29.01.2014 серия 63-АМ № 029209) и занимаемого объектом дорожного хозяйства - ул. Аэродромная, занята одноэтажным сооружением (магазин), принадлежащим на праве собственности предпринимателю Меликян О.В. и предпринимателю Меликяну П.О. (соглашение участников общей долевой собственности на распределение долей, владение и пользование имуществом) и используется ими без оформленных в надлежащем порядке правоустанавливающих документов на землю.

Департамент 11.06.2014 направил в адрес ответчиков претензию с требованием оплатить неосновательное обогащение и освободить земельный участок площадью 86,00 кв. м путем демонтажа части павильона и привести его в состояние, пригодное для использования в соответствии с установленным разрешенным видом использования.

В связи с тем, что указанная претензия оставлена без удовлетворения, пользование земельным участком не оплачено, объект недвижимости на земельном участке, принадлежащем на праве собственности муниципальному образованию г.о. Самара, создает для последнего препятствия в пользовании и владении частью земельного участка, Департамент обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установив факт пользования предпринимателями спорным земельным участком под принадлежащим им магазином (с учетом прекращения деятельности обществом «ПОСМЕ») без законных оснований и внесения арендной платы, руководствуясь статьями 323, 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации, проверив и признав правильным представленный истцом расчет задолженности, суды

пришли к обоснованному выводу о возникновении на стороне ответчиков неосновательного обогащения в заявленном размере.

Требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами удовлетворено частично по результатам проверки представленного истцом расчета в соответствии с положениями статей 395, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, принимая во внимание отсутствие доказательств, подтверждающих факт освобождения спорного земельного участка и передачи его истцу, исходя из того, что самовольное размещение всякого рода построек на спорном земельном участке является противоправным действием ответчиков, нарушающим права распорядителя участка, суды, руководствуясь статьями 60, 76 Земельного кодекса Российской Федерации, обязали ответчиков освободить спорный участок путем демонтажа магазина.

Отклоняя довод заявителей жалобы о том, что предприниматель Меликян П.О. не может являться надлежащим ответчиком по настоящему делу, так как 01.11.2012 между обществом «ПОСМЕ», предпринимателем Меликян О.В. и предпринимателем Меликян П.О. было заключено соглашение о расторжении соглашения от 01.11.2007, суды указали, что текст названного соглашения, его формулировки (невозможно установить, какие именно последствия наступают в связи с подписанием данного соглашения, что подразумевается под фразой «привести отношения к первоначальному виду»), не позволяют трактовать его содержание однозначно, в связи с чем оно не может быть принято как неопровержимое доказательство того, что предприниматель Меликян П.О. не владел частью спорного имущества.

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

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

определил:

Отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Меликяна Петроса Овсеповича, индивидуального предпринимателя Меликян Ольги Вячеславовны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова