

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-19184

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04.02.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Московская строительная компания» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 19.01.2015 по делу № А32-19751/2014, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.10.2015 по тому же делу по иску Департамента имущественных отношений Краснодарского края (г. Краснодар) к закрытому акционерному обществу «Московская строительная компания» (г. Москва) о расторжении договора аренды и сносе самовольных построек,

УСТАНОВИЛ:

Департамент имущественных отношений Краснодарского края (далее - департамент) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к закрытому акционерному обществу «Московская строительная компания» (далее - общество) о расторжении договора аренды от 21.09.2004 № 0000000683 земельного участка площадью 48 600 кв. метров с кадастровым номером 23:33:0104001:0035, расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Лермонтово, примерно 100 метров по направлению на северо-восток от ориентира автодорожный мост через реку Шапсухо, а также сносе самовольных построек, расположенных на данном земельном участке.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.01.2015 в удовлетворении требования о расторжении договора отказано; на общество возложена обязанность возвратить департаменту в качестве последствия прекращения договора земельный участок освобожденным от незавершенных строительством блочно-бетонных коттеджей.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2015 решение от 19.01.2015 в части возложения на общество

обязанности возвратить спорный земельный участок освобожденным от незавершенных строительством объектов оставлено без изменения.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 28.10.2015 принятые по делу судебные акты изменил в части изложения абзаца второго резолютивной части решения, указал, что после слов «через реку Шапсухо» читать «а также снести 9 самовольно возведенных не законченных строительством блочно-бетонных коттеджей готовностью от 10 до 75 процентов, расположенных в центральной части земельного участка с кадастровым номером 23:33:0104001:0035 площадью 2 500 кв. метров». В остальной части решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит отменить указанные судебные акты, 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 доводов кассационной жалобы, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу об отсутствии достаточных оснований для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке.

По соглашению от 09.09.2008 общество с ограниченной ответственностью «Южный альянс» (далее – общество «Южный альянс») передало обществу права и обязанности арендатора земельного участка с кадастровым номером 23:33:0104001:0035, расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Лермонтово, примерно 100 метров по направлению на северо-восток от ориентира автодорожный мост через реку Шапсухо, по договору аренды от 21.09.2004 № 0000000683, заключенного с департаментом на срок до 20.09.2014.

На момент рассмотрения дела в суде первой инстанции срок действия названного договора аренды истек, в связи с чем суд указал, что договор является прекращенным.

Как установлено судами и не оспаривается заявителем, строительство блочно-бетонных коттеджей осуществлялось обществом без получения разрешения на строительство. Срок действия выданного обществу «Южный альянс» разрешения на проведение подготовительных работ истек 21.11.2006. До начала основных работ по строительству объекта (курортного комплекса «Янтарь») общество «Южный альянс» за разрешением на строительство не обращалось, разрешение на строительство объектов капитального

строительства на спорном земельном участке никому из обществ не выдавалось.

В совокупности данные обстоятельства позволили судам сделать вывод об обоснованности требования департамента о сносе расположенных на этом участке 9 не законченных строительством блочно-бетонных коттеджей, права на которые обществом не зарегистрированы.

В кассационной жалобе обществом не приведено возражений, касающихся выводы судов о том, что строительство спорных объектов осуществлено без соответствующих разрешительных документов, а также об отсутствии у него прав на земельный участок, на котором данные объекты находятся.

Таким образом, учитывая разъяснения, изложенные в пункте 22 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», департамент, как собственник земельного участка, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе требовать ее сноса.

Положения статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации к спорным правоотношениям применению не подлежат.

Доводы общества о том, что суд кассационной инстанции самостоятельно изменил основание иска, несостоятельны.

Проверяя правильность применения и толкования судами первой и апелляционной инстанций норм материального права к фактическим обстоятельствам, установленным при рассмотрении дела, суд кассационной инстанции указал, что к спорным правоотношениям статья 622 Гражданского кодекса Российской Федерации применению не подлежит, так как на земельном участке находятся объекты недвижимости. Поскольку департаментом заявлено требование, предполагающее снос данных объектов, оно не может быть рассмотрено как требование о возврате арендуемого земельного участка по правилам, которые регулируют отношения, возникающие из договора аренды. По существу, такое требование является иском о сносе самовольной постройки в порядке, предусмотренном статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, суд кассационной инстанции действовал в пределах полномочий, предусмотренных статьей 287, 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Ссылка общества на рассмотрение судами данного спора с нарушением правил территориальной подсудности необоснованна. Данный спор в силу части 1 статьи 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежал рассмотрению по месту нахождения земельного участка.

Существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, доводами жалобы не подтверждено, а потому 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 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы закрытого акционерного общества «Московская строительная компания» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова