

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-КГ16-435

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14.03.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Ди Ри Мен Су на решение Арбитражного суда Сахалинской области от 28.01.2015, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2015 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.10.2015 по делу N А59-4558/2014

по заявлению индивидуального предпринимателя Ди Ри Мен Су к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Сахалинской области, Федеральному агентству по управлению государственным имуществом о признании незаконным решения и обязанности совершить действия

третьи лица: Тесленко Андрей Витальевич, Аяшев Андрей Викторович, индивидуальный предприниматель Ким Эдуард Енсикович,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Ди Ри Мен Су (далее - предприниматель) обратился в Арбитражный суд Сахалинской области с заявлением к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Сахалинской области (далее - управление Росимущества) о признании незаконным решения от 14.08.2014 N 3291-05/к1667 об отказе в предоставлении в общую долевую собственность земельного участка площадью 21 685 кв. м с кадастровым номером 65:01:0310006:64; возложении на уполномоченный орган обязанности по принятию соответствующего решения.

К участию в настоящем деле привлечено Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (далее - Росимущество).

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 28.01.2015 требования заявителя удовлетворены частично. Суд признал незаконным решение управления Росимущества от 14.08.2014 N 3291-05/к1667 об отказе в приватизации в общую долевую собственность земельного участка площадью 21 685 кв. м с кадастровым номером 65:01:0310006:64, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 76а, гражданам Тесленко А.В., Аяшеву А.В., индивидуальным предпринимателям Ким Э.Е. и Ди Ри Мен Су. В удовлетворении остальных заявленных требований отказано; с управления Росимущества в пользу предпринимателя взыскано 16 100 руб. судебных расходов.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2015 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.10.2015 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указал, что судами не приняты во внимание судебные акты по делам №А59-2839\2013 и А59-1919\2014 Арбитражного суда Сахалинской области по заявлениям индивидуального предпринимателя Ди Ри Мен Су в связи с незаконным и отказами в приватизации спорного земельного участка. Указанными судебными актами установлено, что спорный земельный участок является неделимым.

При вынесении судебных актов ни одна из инстанций не учла тот факт, что на момент принятия оспариваемого решения ТУ Росимущества в Сахалинской области от 14.08.2014 спорный земельный участок с кадастровым номером 65:01:0310006:64 не был разделен.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости вновь образованные земельные участки поставлены на кадастровый учет лишь 09.09.2014, то есть после принятия решения об отказе в приватизации.

Судами не учтена правовая позиция Постановления Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 №4275\11 по делу №А48-2067\2010, согласно которой сделка приватизации неделимого земельного участка, который делим, но не был до приватизации разделен между сособственниками объектов недвижимости, может быть заключена ими как совместными покупателями в отношении всего участка. Однако, если все собственники расположенных на одном участке объектов недвижимости не договорились о приобретении неделимого или не разделенного земельного участка в собственность, то они могут претендовать на его приобретение только в аренду.

Принятыми судебными актами нарушаются права заявителя и третьих лиц, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса РФ на приватизацию в общую долевую собственность земельного участка. В настоящий момент право приватизации в общую долевую собственность закреплено в части 2 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из судебных актов, 28.02.2014 индивидуальные предприниматели Ким Э.Е. и Ди Ри Мен Су, а также граждане Тесленко А.В. и Аяшев А.В. обратились в управление Росимущества с заявлением о предоставлении в долевую собственность в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка с кадастровым номером 65:01:0310006:64 площадью 21 685 кв. м, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 76а, на котором расположены принадлежащие заявителям объекты недвижимости.

Письмом от 14.08.2014 N 3291-05/к1667 управление Росимущества сообщило об отказе в приватизации спорного земельного участка в общую долевую собственность, сославшись на проведение кадастровых работ по разделу спорного земельного участка.

Предприниматель, полагая, что данное решение управления Росимущества незаконным и нарушающим его права и интересы в сфере экономической деятельности, обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В соответствии с пунктом 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации которой в случае, если здание (помещения в нем), помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

Удовлетворяя частично заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что заявителям принадлежат на праве собственности 12 зарегистрированных объектов недвижимости. На три объекта недвижимости право собственности гражданина Тесленко А.В. и предпринимателя не зарегистрировано в установленном законом порядке.

Спорный земельный участок имел один кадастровый номер, прошел кадастровый учет, имел разрешенное использование -под территорию предприятия, спорный земельный участок сформирован именно под эксплуатацию принадлежащих собственникам зданий как единого комплекса, который согласно выводам суда, является неделимым. В противном случае объекты недвижимости, расположенные на этом земельном участке, невозможно будет использовать в комплексе в соответствии с разрешенным использованием как территорию единого предприятия.

Суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, отменяя решение суда первой инстанции, исходил из следующего. Согласно положениям пунктов 1, 1.1 и 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации собственники строений, зданий, сооружений обладают возможностью совместно реализовать право на выкуп земельных участков, предусмотренное данной статьей наряду с правом аренды, если эти участки ими не разделены или неделимы.

Каждый из собственников объектов недвижимости, расположенных на одном делимом земельном участке, вправе совершить сделку приватизации причитающейся ему части участка после ее выделения в натуре и внесения в кадастр недвижимости в качестве самостоятельного объекта.

Согласно части 4 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" размер доли в праве собственности на земельный участок определяется пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строения или сооружения к общей площади здания, строения или сооружения.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции обоснованно признал несостоятельным утверждение заявителя о неделимости испрашиваемого земельного участка.

Вступившим в законную силу решением арбитражного суда Сахалинской области от 21.10.2013 по делу №А59-2839\2013 право собственности на спорный земельный участок с кадастровым номером 65:01:0310006:64 зарегистрировано за Российской Федерацией.

Согласно кадастровой выписке от 26.06.2013 земельный участок имеет разрешенное использование-под территорию предприятия.

Суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 65:01:0310006:64, указанное в кадастровой выписке, не соответствует его фактическому использованию.

После продажи имущественного комплекса ОАО "Ликеро-водочный завод", признанного банкротом, расположенные на спорном земельном участке здания были приобретены различными лицами (предпринимателями и физическими лицами) и использовались по самостоятельному назначению, предприятие перестало существовать и функционировать в режиме единого производственного цикла.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Сахалинской области от 25.07.2013 по делу N А59-206/2013 установлено, что ОАО "Ликероводочный завод" распорядилось зданием комнаты отдыха и душа, 1959 года постройки, общей площадью 94,8 кв. м, Литер В и зданием трансформаторной подстанции, 1969 года постройки, общей площадью 26 кв. м, Литер У в нарушение пункта 2 статьи 209, пункта 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, и предприниматель право собственности на данные объекты не приобрел.

Также судом установлено, что здание трансформаторной подстанции в настоящее время находится в разрушенном состоянии., и в силу статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации собственник такого объекта сохраняет за собой ранее предоставленный правовой титул на землю в целях его восстановления.

Право собственности заявителя на холодильную установку как на объект некапитального строительства не порождает прав на земельный участок в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая, что лишь 13 объектов недвижимости порождают права на землю в силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, апелляционный суд пришел к верному выводу о том, что заявитель не доказал прав на получение в общую долевую собственность всего земельного участка площадью 21 685 кв. м с кадастровым номером 65:01:0310006:64., а оспариваемый отказ не противоречащим положениям земельного законодательства и не нарушающим прав и законных интересов заявителя.

Суд также обоснованно принял во внимание тот факт, что управление по своей инициативе осуществило кадастровые работы по разделу спорного земельного участка с кадастровым номером 65:01:0310006:64, в результате которых данный земельный участок разделен на 4 участка с кадастровыми номерами 65:01:0310006:205, 65:01:0310006:206, 65:01:0310006:207 и 65:01:0310006:208.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

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 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Ди Ри Мен Су для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова