

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС16-1151

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.03.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Чишминского потребительского общества на решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 18.06.2015 по делу N А07-7258/2015, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2015 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.11.2015 по тому же делу,

УСТАНОВИЛ:

Чишминское потребительское общество обратилось в Арбитражный суд Республики Башкортостан с исковым заявлением к Администрации городского поселения Чишминский поселковый совет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (далее - администрация), муниципальному унитарному предприятию рынок "ЧИШМЭ" (далее - предприятие "Рынок ЧИШМЭ") о признании недействительным договора аренды от 09.10.2006 N 104-06-52 земельного участка площадью 2501 кв. м с кадастровым номером 02:52:140429:41, расположенного по адресу: р.п. Чишмы, ул. Чернышевского, 21б, применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде возврата администрации земельного участка площадью 2501 кв. м с кадастровым номером 02:52:140429:41, расположенного по адресу: р.п. Чишмы, ул. Чернышевского, 21б.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Республике Башкортостан, общество с ограниченной ответственностью "ФинИнвест" (далее - общество "ФинИнвест").

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 18.06.2015, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2015 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 30.11.2015, в удовлетворении исковых требований отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указал, что объекты недвижимости, принадлежащие истцу, расположены на всей территории земельного участка. Право собственности на указанные объекты недвижимости зарегистрировано в Федеральной регистрационной службе по Республике Башкортостан.

30.08.2002 право собственности на колхозный рынок перешло от Чишминского РАЙПО перешло к ООО «Торговый рыночный комплекс».

19.10.2004 право собственности на колхозный рынок перешло от ООО «Торговый рыночный комплекс» к ПО «Чишминское».

28.06.2007 право собственности на колхозный рынок перешло от ПО «Чишминское» к Чишминскому потребительскому обществу.

В силу пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса РФ и пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ Чишминское потребительское общество приобрело право пользования земельным участком, которое было закреплено за Чишминским РАЙПО государственным актом, который не обжалован и не отменен.

Судами не принято во внимание, что с 2007 года, Чишминское потребительское общество ежегодно передавало согласно договоров, по акту приема-передачи муниципальному унитарному предприятию Рынок «Чишмэ» вышеуказанный комплекс в аренду сроком на 11 месяцев. Последний договор аренды и акт приема передачи колхозного рынка был заключен на период с 20.12.2013 по 15.12.2014. Таким образом, рыночный комплекс -колхозный рынок не выходил из владения Чишминского потребительского общества.

Судами не исследован тот факт, что земельный участок с кадастровым номером 02:52:140429:0041 был передан МУП Рынок «Чишмэ» обремененным, с находящимися на нем объектами недвижимости, однако в договоре аренды данный факт отражен не был.

Судами не принято во внимание, что согласно пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона « О введение в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №137-ФЗ от 25.10.2001 распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется: органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, входящего в состав этого муниципального района, при отсутствии утвержденных прав

землепользования и застройки поселения, а также в отношении земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

Договор аренды №101-06-52 земельного участка с кадастровым номером 02:52:1400000000000000429:41 был заключен 09.10.2006 ненадлежащей стороной, Администрацией городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский Республики Башкортостан. Правом распоряжения неразграниченным земельным участком с 01.07.2006 наделена Администрация муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан.

Судами не принято во внимание, что передача спорного земельного участка в аренду без проведения аукциона или конкурса нарушает положения, предусмотренные статьями 36,38 Земельного кодекса Российской Федерации, 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

Заявитель полагает, что судами неправильно применены положения статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации. К требованиям Чишминского потребительского общества подлежат применению статьи 208,304 Гражданского кодекса Российской Федерации, на которые срок исковой давности не распространяется.

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, 10.09.2003 на кадастровый учет поставлен земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 02:52:140429:41 площадью 2501 кв. м, местоположение - относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Чишминский район, пос. Чишмы, ул. Чернышевского, 21 "б", разрешенным использованием - размещение торговых рядов.

Между администрацией (арендодатель) и муниципальным унитарным предприятием рынок "ЧИШМЭ" (арендатор) 09.10.2006 заключен договор аренды N 104-06-52 земельного участка с кадастровым номером 02:52:140429:41 площадью 2501 кв. м, для общественно деловой застройки

(размещения рынка).Срок договора аренды определен 49 лет с 04.03.2005 по 01.03.2054.

28.06.2007 зарегистрирован переход к Чишминскому потребительскому обществу права собственности на объект права - колхозный рынок, назначение нежилое, одноэтажный, площадь 98,30 кв. м лит А, А1, Б, В, Д 28.06.2007, основанием перехода прав указан договор о передаче имущества в качестве уставного вклада от 31.05.2007.

Между муниципальным унитарным предприятием рынок "ЧИШМЭ" и обществом "ФинИнвест" 04.06.2014 заключен договор передачи прав и обязанностей по договору от 09.10.2006 N 104-06-52, по условиям которого муниципальное унитарное предприятие рынок "ЧИШМЭ" передало обществу "ФинИнвест" права и обязанности по договору от 09.10.2006 N 104-06-52 аренды земельного участка с кадастровым номером 02:52:140429:0041, площадью 2501 кв. м, расположенного по адресу Республика Башкортостан, п. Чишмы, ул. Чернышевского, 21Б, сроком с 04.03.2005 по 01.03.2054. Чишминское потребительское общество 22.05.2014 обратилось в администрацию с просьбой о заключении договора аренды, либо передаче в собственность земельного участка с кадастровым номером 02:52:140429:41 площадью 2501 кв. м, под комплексом объектов недвижимости - "Колхозный рынок". Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 02:52:140429:41 площадью 2501 кв. м с истцом не заключен.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 12.03.2015 по делу N А07-23518/2014 в удовлетворении исковых требований Чишминского потребительского общества к муниципальному унитарному предприятию рынок "ЧИШМЭ" и обществу "ФинИнвест" о признании договора передачи прав и обязанностей от 04.06.2014 по договору аренды от 09.10.2006 N 104-06-52 земельного участка с кадастровым номером 02:52:140429:41, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, р.п. Чишмы, ул. Чернышевского, 21Б, заключенного между муниципальным унитарным предприятием рынок "ЧИШМЭ" и обществом "ФинИнвест", недействительной (ничтожной) сделкой и о применении последствий недействительности ничтожной сделки отказано.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ, руководствуясь ст. 195, 196, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, суды пришли к правильному выводу о том, что на дату обращения Чишминского потребительского общества в арбитражный суд с иском - 06.04.2015, срок исковой давности для признания недействительным оспариваемого договора аренды от 09.10.2006,зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 24.10.2008 истек.

Принимая во внимание исключительный характер прав на земельный участок собственника здания, строения, сооружения, расположенного на этом земельном участке, суд апелляционной инстанции обоснованно указал, что истец не лишен возможности оформления прав на земельный участок под

принадлежащим ему объектом недвижимости в установленном законом порядке, в том числе путем вступления в уже заключенный договор аренды от 09.10.2006 N 104-06-52 на правах арендатора.

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 Чишминского потребительского общества для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова