196_614557

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-КГ14-4094

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 24 ноября 2014 года

Судья Верховного Суда Российской Федерации Пронина М.В. изучила кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Аршакяна Эдварда Абузетовича на решение Арбитражного суда Кемеровской области от 10.12.2013 по делу № А27-5675/2013, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского от 21.07.2014 по тому же делу

по иску администрации города Кемерово (далее – администрация) к обществу с ограниченной ответственностью «Первое кадастровое бюро Кузбасса» (далее – общество «ПКБК») о признании незаконными действий по межеванию земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201005:6844 площадью 8 038 кв. м, расположенного по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков - пр. Ленинградский, к Комитету по управлению государственным имуществом Кемеровской области (далее – комитет) о признании незаконными распоряжения от 26.10.2011 № 10-2/4295-р «Об образовании земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 42:24:0201005:245, 42:24:0201005:140, 42:24:0201005:141 по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков - пр. Ленинградский», решения от 26.12.2011 № 10-2/5397 «Об объединении земельных участков, расположенных по адресу:

Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт Химиков - пр-кт Ленинградский»; к филиалу Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области (далее – кадастровая палата) о признании незаконными действий по постановке на кадастровый учет земельного участка 42:24:0201005:6844, образованного путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 42:24:0201005:140, 42:24:0201005:141, 42:24:0201005:245; обязании кадастровой палаты снять с государственного кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 42:24:0201005:6844; о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 14.02.2012 № 103-ю, заключенного между комитетом и Аршакяном Эдвардом Абузетовичем (далее – предприниматель Аршакян Э.А.) и применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Куприянов Михаил Викторович, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

Установила:

решением Арбитражного суда Кемеровской области от 10.12.2013, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2014 и постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского от 21.07.2014, заявленные требования удовлетворены в части признания незаконными распоряжения комитета от 26.10.2011 № 10-2/4295-р, решения комитета от 26.12.2011 № 10-2/5397, признания недействительным договора купли-продажи земельного участка от 14.02.2012 №103-ю; признания незаконными действий кадастровой палаты по постановке на кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201005:6844. В удовлетворении остальной части требований отказано.

В заявлении предпринимателем ставится вопрос об отмене указанных судебных актов, как принятых с нарушением норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационных жалобы, представления судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе, представлении 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 и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Основания для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке по доводам жалобы отсутствуют.

Из представленных материалов установлено, что предприниматель Аршакян Э.А. является собственником нежилого 1-этажного здания, общей площадью 709,5 кв. м, литера А, расположенного по адресу: г. Кемерово, Ленинский район, пр. Химиков - пр. Ленинградский.

Предприниматель 20.09.2011 обратился в комитет с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка площадью 8 187 кв. м, постановке на учет испрашиваемого земельного участка, образованного путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 42:24:0201005:140, 42:24:0201005:141, 42:24:0201005:245, приложив межевой план от 05.09.2011, изготовленный обществом «ПКБК».

Комитет распоряжением от 26.10.2011 № 10-2/4295-р предписал предпринимателю в течение четырех месяцев со дня принятия распоряжения

обратиться в кадастровую палату с заявлением о государственном кадастровом учете (о постановке на учет объектов недвижимости или об учете изменений объектов недвижимости) образованного земельного участка.

Решением от 18.11.2011 № 4200/000/11-95816 был осуществлен кадастровый учет образуемого участка с присвоением ему номера 42:24:0101005:6844.

Предприниматель 30.11.2011 вновь обратился в комитет с заявлением, в котором просил предоставить в собственность земельный участок площадью 8 038 кв.м, площадь которого изменилась с 8 187 кв.м при проведении межевых работ.

Решением комитета от 26.12.2011 № 10-2/5397 образован земельный участок площадью 8 038 кв. м с кадастровым номером 42:24:0201005:6844, разрешенное использование «производственные объединения» путем объединения трех земельных участков из земель населенных пунктов: с кадастровыми номерами 42:24:0201005:245, разрешенное использование «производственные объединения»; 42:24:0201005:140 разрешенное использование «открытые стоянки машин»; 42:24:0201005:141 разрешенное использование «под прилегающей территорией (проезд)», расположенных по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков - пр. Ленинградский.

В соответствии с принятым решением от 20.01.2012 № 10-2/116 о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201005:6844 комитет (продавец) и предприниматель Аршакян Э.А. (покупатель) заключили договор купли-продажи от 14.02.2012 № 103-ю указанного земельного участка.

В установленном законом порядке предприниматель Аршакян Э.А. зарегистрировал право собственности на приобретенный земельный участок, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09.04.2012 серии 42 АГ № 983220.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 01.07.2013 земельный участок с кадастровым номером 42:24:0201005:6844

общей площадью 8 038 кв. м и здание площадью 709,5 кв.м принадлежат на праве собственности Куприянову М.В. (договор купли-продажи от 08.04.2013, заключенный с предпринимателем Аршакяном Э.А.).

Администрация обратилась в арбитражный суд с настоящими исковыми требованиями, в связи с несоблюдением требований земельного законодательства при образовании земельного участка.

Суды нижестоящих инстанций с учетом установленных по делу обстоятельств и правоотношений сторон, а также законов, подлежащих применению по данному делу, правомерно пришли к выводу о частичном удовлетворении требований администрации в связи со следующим.

Принимая оспариваемые судебные акты, суды исходили из того, что предпринимателем Аршакяном Э.А. не были представлены правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки с кадастровыми номерами 42:24:0201005:140 и 42:24:0201005:141, за счет которых при объединении образован спорный земельный участок, предприниматель не обращался с заявлением в орган местного самоуправления по вопросу утверждения схемы земельного участка, несмотря на отсутствие сведений о границах участков в соответствующих документах.

Судами также принят во внимание тот факт, что при постановке на кадастровый учет образованного земельного участка не были учтены требования статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, не предусматривающей объединение земельных участков с различным видом разрешенного использования, учитывая, что виды разрешенного использования исходных земельных участков не были изменены в ходе кадастровых работ.

Как следует из кадастровых документов, спорные земельные участки относились к землям населенных пунктов с различным правовым режимом (разрешенное использование).

Однако при объединении земельных участков в межевом плане указано разрешенное использование образованного участка «производственные объединения», несмотря на то, что два остальных участка имели иной вид

разрешенного использования, что недопустимо, поскольку установление такого вида разрешенного использования не соответствует сведениям, содержащимся в Государственном кадастре недвижимости.

Суды с учетом установленных по делу обстоятельств и правоотношений сторон, руководствуясь положениями статей 11.2, 11.3, 11.6, 11.9, 38 Земельного кодекса Российской Федерации, нормами Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», пунктом 20, подпунктом 4 пункта 23 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 24.11.2008 № 412, правомерно пришли к выводу о том, что спорный земельный участок сформирован с нарушением норм действующего законодательства, в связи с чем удовлетворили заявленные требования о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 14.02.2012 № 103-ю.

Ссылка предпринимателя на постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.06.2013 № 450/13 и от 06.09.2011 № 4275/11 отклоняются, так как указанные постановления приняты по обстоятельствам, отличающимся от обстоятельств настоящего дела.

Изложенные заявителем доводы были предметом рассмотрения судов, по сути, направлены на переоценку их выводов и не свидетельствуют о нарушении норм материального права.

При таких обстоятельствах суд не находит оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

отказать индивидуальному предпринимателю Аршакяну Эдварду Абузетовичу в передаче заявления для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации М.В. Пронина