



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10661/10

Москва

25 января 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Аванесян В.Т. о пересмотре в порядке надзора постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.06.2010 по делу № А32-24835/2008-10/293 Арбитражного суда Краснодарского края.

В заседании принял участие представитель индивидуального предпринимателя Аванесян В.Т. (ответчика) – Васильев В.Ф.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Администрация муниципального образования «Город Краснодар» (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском об обязанности индивидуального предпринимателя Аванесян Венеры Тиграновны (далее – предприниматель Аванесян В.Т., предприниматель) освободить земельный участок общей площадью 15 кв. метров, расположенный в Центральном административном округе города Краснодара на пересечении улиц Гоголя/Красноармейской, кадастровый номер 23:43:03:05:56:128, привести его в первоначальное состояние, пригодное для дальнейшего использования, и вернуть арендодателю (администрации). Администрация также просила погасить в судебном порядке запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права аренды предпринимателя на данный земельный участок.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28.10.2009 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2010 решение суда первой инстанции отменено, исковые требования удовлетворены. В резолютивной части постановления суд апелляционной инстанции указал, что в случае неисполнения судебного акта администрация вправе осуществить соответствующие действия за счет предпринимателя с взысканием с него понесенных расходов.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 18.06.2010 оставил без изменения постановление суда апелляционной инстанции.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций предприниматель Аванесян В.Т. просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении этими судами норм права, которые регулируют отношения, основанные на договоре аренды земельного участка, решение суда первой инстанции оставить без изменения.

В отзыве на заявление администрация просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, по договору аренды от 28.12.2000 № 1997 (далее – договор аренды от 28.12.2000, договор) администрация (арендодатель) предоставила предпринимателю Аванесян В.Т. (арендатору) во владение и пользование земельный участок общей площадью 15 кв. метров, кадастровый номер 23:43:03:05:56:128, находящийся в Центральном административном округе города Краснодара по ул. Гоголя/Красноармейской (далее – земельный участок), для эксплуатации магазина из сборно-разборных конструкций в составе торгово-бытового комплекса. Договор, заключенный сторонами на срок до 30.11.2005, зарегистрирован в установленном порядке.

По истечении срока действия договора предприниматель в отсутствие возражений со стороны администрации продолжил пользоваться земельным участком, что в силу статей 610 и 621

Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) послужило основанием для возобновления этого договора на неопределенный срок.

В связи с принятием решения о реконструкции квартала в районе улиц Красноармейская – Карасунская – им. Гоголя – Коммунаров администрация, реализуя право, предусмотренное пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса, направила предпринимателю уведомление от 27.03.2008 № 3509/02-14 об отказе от исполнения договора аренды от 28.12.2000.

Поскольку предприниматель в разумный срок не освободил арендуемый земельный участок и не возвратил его арендодателю в соответствии с положениями статьи 622 Гражданского кодекса, администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что освобождение земельного участка от принадлежащего предпринимателю павильона невозможно без разрушения соседних магазинов, находящихся в собственности других лиц. По мнению суда, принадлежащий ответчику павильон обладает признаками недвижимого имущества, поэтому возврат администрации земельного участка невозможен по правилам, которые регулируют правоотношения, возникающие из договора аренды.

Выводы суда первой инстанции основаны на заключении судебной экспертизы, проведенной в рамках рассмотрения дела.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, исковые требования удовлетворил, отметив при этом, что договор аренды от 28.12.2000 в силу статьи 610 Гражданского кодекса прекратил свое действие в результате отказа администрации от его исполнения. Следовательно, предприниматель обязан освободить арендуемый им земельный участок от принадлежащего ему объекта вне зависимости от технических характеристик данного имущества.

Не отрицая того факта, что снос павильона затрагивает права третьих лиц, суд апелляционной инстанции отклонил доводы ответчика о невозможности его демонтажа без нанесения ущерба имуществу смежных собственников. Суд счел, что названные обстоятельства относятся к вопросу исполнения судебного акта об освобождения земельного участка и не имеют правового значения при рассмотрении судом настоящего дела по существу.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции, оставив принятое им постановление без изменения.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующего.

Распоряжением администрации Центрального административного округа города Краснодара от 23.12.1998 № 866.13р разрешено строительство торгово-бытового комплекса по ул. Гоголя – Красноармейская в соответствии с разработанным и согласованным с Управлением архитектуры и градостроительства города Краснодара проектом.

Названный комплекс состоит из строений, помещения в которых используются физическими и юридическими лицами для осуществления торговой деятельности. При этом, как видно из заключения эксперта и справки, составленной по итогам технического обследования, принадлежащий предпринимателю Аванесян В.Т. павильон является одним из таких помещений и имеет единые со смежными помещениями комплекса стены, бетонный фундамент, кровлю, металлический каркас. Данный павильон в соответствии с представленным в материалы дела техническим паспортом внесен в Единый государственный реестр объектов капитального строительства в качестве нежилого помещения – магазина.

Строительство упомянутого торгово-бытового комплекса осуществлялось на основании распорядительных актов органов местного самоуправления города Краснодара в соответствии с утвержденной ими проектной документацией. Это обстоятельство свидетельствует о согласии истца с возведением объекта недвижимого имущества на земельном участке, из состава которого ответчику впоследствии был выделен спорный земельный участок.

Таким образом, последующие эксплуатация и обслуживание названного объекта недвижимости, построенного при непосредственном участии органов местного самоуправления города Краснодара, возможны только на едином земельном участке, специально сформированном для этих целей.

Между тем при рассмотрении настоящего спора суды апелляционной и кассационной инстанций не приняли во внимание тот факт, что при предоставлении предпринимателю Аванесян В.Т. земельного участка для эксплуатации павильона как временного строения на нем уже находился торгово-бытовой комплекс, обладающий признаками недвижимости. Так как договор аренды от 28.12.2000 был заключен с предпринимателем Аванесян В.Т. после окончания строительства комплекса, прекращение его действия с учетом подлежащих применению в настоящее время норм статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации само по себе не порождает у ответчика обязанности освободить спорный земельный участок и вернуть его администрации.

Обратившись в суд с указанным иском, администрация, по существу, требовала от предпринимателя произвести снос части строения торгово-бытового комплекса с демонтажем его отдельных конструктивных элементов.

Однако суды апелляционной и кассационной инстанций, удовлетворяя иск, не учли, что поскольку при предоставлении земельного

участка предпринимателю Аванесян В.Т. на нем уже находился объект недвижимости, статья 622 Гражданского кодекса не может быть применима к рассматриваемым отношениям и служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению земельного участка. Иск, удовлетворение которого предполагает снос этого объекта, не подлежит рассмотрению судом под видом требования о возврате арендуемого участка по правилам, которые регулируют отношения, возникающие из договора аренды.

Кроме того, освобождение и возврат земельного участка повлекут за собой разрушение смежных павильонов, принадлежащих другим лицам, и повреждение общих инженерных элементов торгово-бытового комплекса, на что прямо указывается в заключении эксперта.

Следовательно, настоящий иск не может быть предъявлен администрацией лишь к предпринимателю Аванесян В.Т. без привлечения к участию в деле в качестве соответчиков собственников иных помещений в этом комплексе.

При названных обстоятельствах Президиум считает, что оспариваемые постановления судов апелляционной и кассационной инстанций нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.06.2010 по делу № А32-24835/2008-10/293 Арбитражного суда Краснодарского края отменить.

Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 28.10.2009 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов