

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС19-23295

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22.01.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Строительная Инвестиционная Компания «Партнер» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 11.02.2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.09.2019 по делу № А32-42704/2018,

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования города Краснодар (далее - администрация) подала в Арбитражный суд Краснодарского края иск к обществу с ограниченной ответственностью "Строительная инвестиционная компания "Партнер" (далее - общество) о расторжении договора от 28.06.2011 N 4300017443 аренды земельного участка площадью 673 кв. м с кадастровым номером 23:43:0206030:50, расположенного по адресу: город Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Чекистов, 41 (далее - договор аренды, земельный участок), о понуждении к возврату земельного участка путем его освобождения (демонтажа) от ограждения и двух объектов, а также подписания акта приема-передачи.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.02.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.09.2019, обществу присуждено возвратить администрации земельный участок путем подписания акта его приема-передачи, а также освободить земельный участок от ограждения и двух

некапитальных объектов. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что истцом не был соблюден установленный для данного спора досудебный порядок его разрешения.

На основании приказа Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования города Краснодар от 14.07.2016 №4252 земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0206030:49 и 23:43:0206030:50 при подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории объединены в один, участку присвоен строительный адрес: г.Краснодар, проспект Чекистов,41.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 20.09.2016 №4443 утверждена схема расположения указанного участка на кадастровом плане территории.0304.2018 объединенный участок площадью 1 583 кв. поставлен на кадастровый учет под номером 23:43:0206030:83.

Согласно пункта 1 статьи 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Исходя из положений указанной нормы, существование земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206030:50 площадью 673 кв.м. прекращено, в то время как, доказательства неиспользования ответчиком объединенного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206030:83 материалы дела не содержат.

Следовательно, принимать решение относительно несуществующего земельного участка у суда не было оснований.

Судами не принято во внимание, что согласно выкопировки из генерального плана за 2012 в зоне транспортной инфраструктуры, помимо спорного земельного участка находятся жилые многоэтажные дома. Фактическое расположение земельного участка полностью соответствует действующим на момент заключения договора аренды и по настоящее время Правил застройки и землепользования.

Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206030:50 не нарушает и не может нарушать публичные интересы, поскольку земельный участок изначально предоставлен на основании всех необходимых документов, предусмотренных действующим законодательством, для строительства многоуровневой стоянки и въездного пандуса.

ООО «СИК» «Партнер» использовало земельный участок в строгом соответствии с видом его разрешенного использования и условиями заключенного с администрацией договора аренды.

На момент заключения договора аренды администрации было известно, что спорный земельный участок в соответствии с генеральным планом

муниципального образования город Краснодар расположен в зоне транспортной инфраструктуры.

Тем не менее, администрация передала земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206030:50 в аренду и на протяжении 8 лет получала арендные платежи, что в соответствии со статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации должно быть признано злоупотреблением правом.

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 обжалуемых актов, администрация (арендодатель) и потребительский гаражно-строительный кооператив N 40 (арендатор) 28.06.2011 заключили договор аренды земельного участка с разрешенным использованием для строительства многоуровневой автостоянки в капитальных конструкциях и организации въездного пандуса (земельные участки, приобретенные (представленные) для гаражного строительства) с 20.04.2011 по 20.04.2021. Арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования (пункт 1.3, 6.1, 4.1.5). Договор аренды может быть расторгнут по требованию одной из сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством (пункт 7.4), а также по инициативе арендодателя - при использовании земельного участка (его части) не по целевому назначению и виду разрешенного использования, способами, существенно ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку, при неисполнении обязанностей арендатора (пункт 3.2.5). Запись с номером регистрации 23-23-01/662-2011-112 о договоре аренды внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.07.2011.

15.03.2016 права и обязанности арендатора по договору аренды переданы обществу. Запись с номером регистрации 23-23/001-23/001/013/2016-991/3 о договоре перенайма внесена в Единый государственный реестр недвижимости 18.03.2016.

По данным правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19, земельный участок располагался в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2), а по

данным генерального плана города Краснодара, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.02.2004 N 46, - в зоне транспортной инфраструктуры.

В составленном по результатам осмотра земельного участка акте от 31.03.2017 N 57 указано на расположение земельного участка в границах огороженной территории, на расположение на нем двух сооружений, обшитых снаружи металлопрофилем и закрытых на момент проведения осмотра, а также навалов инертного материала (гравия). По сведениям департамента архитектуры и градостроительства администрации разрешения на строительство каких-либо объектов на земельном участке не выдавались.

Администрация направила обществу предписание от 12.05.2017 N 13727.26 об устранении выявленных нарушений в 14-дневный срок со дня его получения. При повторном осмотре земельного участка, результаты которого нашли отражение в акте от 12.12.2018 N 2861, установлено, что состояние земельного участка и находящихся на нем объектов не изменилось.

В связи с неустранением выявленных нарушений администрация направила обществу уведомление от 06.04.2018 N 3931/07 о прекращении договорных отношений, о подписании соглашения о расторжении договора аренды и о возврате земельного участка по акту приема-передачи. Общество указанные требования не исполнило, что послужило основанием обращения администрации в арбитражный суд с настоящим иском.

В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса в действовавшей на момент заключения договора аренды редакции, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Ничтожная сделка недействительна с момента ее совершения и не требует признания ее таковой в судебном порядке. Новая редакция названной нормы, в силу пункта 6 статьи 3 Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 100-ФЗ) к названным сделкам неприменима.

Применительно к названной норме Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 74, 75 постановления от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - постановление Пленума N 25) разъяснил, что договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность. Под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы.

Под земельными участками общего пользования понимаются незакрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и

муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка (пункт 1 статьи 262 Гражданского кодекса).

Положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) запрещается образование земельных участков, приводящее к препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушению требования законов (пункт 6 статьи 11.9). В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальной зоне инженерных и транспортных инфраструктур (пункт 1 статьи 85). Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (пункт 12 статьи 85).

Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) установлено, что территориальное планирование направлено на определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения их устойчивого развития, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений. Документы территориального планирования являются обязательными для принимающих соответствующие решения органов. Генеральные планы определены как документы долгосрочного территориального планирования, включающие карту функциональных зон (части 1, 3, 11 статьи 9, пункт 3 части 1 статьи 18, пункт 4 части 3 статьи 23). При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон должны устанавливаться с учетом названных функциональных зон и параметров их планируемого развития (пункт 2 части 1 статьи 34). Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов (часть 8 статьи 35).

Предоставление земельного участка на территории общего пользования в индивидуальное арендное пользование создает угрозу реализации неограниченным кругом лиц права на беспрепятственное пользование таким участком.

Согласно установленным законодательством целям использования территорий общего пользования и запрета на их приватизацию такие земли не могут быть переданы для строительства объектов недвижимости, поскольку их использование направлено на обеспечение публичных интересов, свободного доступа граждан к местам и зонам общего пользования, в том числе зеленым

зонам, природным объектам, предназначенным для удовлетворения общих интересов населения (пункт 18 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2017).

Законодательством о градостроительной деятельности установлен принцип первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки, как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию и долгосрочные ориентиры градостроительного развития территорий. Несоответствие правил землепользования и застройки муниципального образования его генеральному плану является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом территориального планирования (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2017).

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса имеющиеся в деле доказательства, правильно применив нормы материального права, установив, что земельный участок на момент его предоставления в аренду обществу располагался в зоне транспортной инфраструктуры, при заключении договора аренды не учтен приоритет генерального плана перед правилами землепользования и застройки, суды правомерно удовлетворили заявленные требования.

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

В связи с отказом в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, ходатайство общества о приостановлении исполнения судебного акта удовлетворению не подлежит.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

в удовлетворении ходатайства общества с ограниченной ответственностью «Строительная Инвестиционная Компания «Партнер» о приостановлении исполнения решения Арбитражного суда Краснодарского края от 11.02.2019 по делу № А32-42704/2018 отказать.

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Строительная Инвестиционная Компания «Партнер» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова

