

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС19-27063

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12.02.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Компания Возрождение» на постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.10.2019 по делу № А43-25756/2018 Арбитражного суда Нижегородской области,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Компания Возрождение" (далее - истец, Общество) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к Федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего образования "Нижегородский государственный педагогический университет имени Козьмы Минина" (далее - Университет) и Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области (далее - Теруправление) с иском о признании отсутствующим права постоянного (бессрочного) пользования Университета на земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060116:155, площадью 2400 кв. м, расположенный по адресу: г. Н. Новгород, Нижегородский район, площадь Максима Горького.

В порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее - Министерство), общество с ограниченной ответственностью "Старт-Строй", Управление Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, администрация г. Н.Новгорода.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 15.11.2018, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 03.04.2019, исковые требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.10.2019 решение от 15.11.2018 и постановление от 03.04.2019 отменены, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, оставив в силе решение первой инстанции, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что не согласен с выводом суда кассационной инстанции о том, что правил постоянного (бессрочного) пользования Университета на земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060116:155 не нарушает права Общества на продление договора аренды для завершения строительства жилищного комплекса.

Судам первой и апелляционной инстанций установлено, что на спорном земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060116:155 находится часть объектов незавершенного строительства, который принадлежит Обществу.

В связи с этим, вывод суда кассационной инстанции о том, что объект незавершенного строительства расположен на ином земельном участке, не соответствует материалам дела.

Поскольку спорный земельный участок образовался вследствие деления земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060116:135, на него правомерно, на основании пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации зарегистрировано право аренды Общества (запись в ЕГРН №52:18:0060116:155-52\125\2017-1 от 24.11.2017).

Позднее, на основании распоряжения Теруправления от 11.12.2017 №595 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060116:155 площадью 2 400 кв.м. был предоставлен в постоянное(бессрочное) пользование Университета (запись в ЕГРН №52:18:0060116:155\124\2018-4 от 18.01.2018).

Таким образом, обременение спорного земельного участка арендой Общества возникло ранее предоставления его в пользование Университету.

Судами первой и апелляционной инстанций правомерно были применены нормы пунктов 2,4,14 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

Суд кассационной инстанции данную норму Земельного кодекса не применил, а сослался на право Теруправления на основании статей 125, 209 Гражданского кодекса Российской Федерации управлять и распоряжаться государственным имуществом.

Суд кассационной инстанции не дал оценку тому обстоятельству, что на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060116:155 какие-либо объекты недвижимости, принадлежащие Университету, фактически отсутствуют.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-11972\2008 от 09.02.2009 Университету в признании права постоянного(бессрочного) пользования земельным участком по адресу: г.Нижний Новгород, ул. М.Горького, д.135 было отказано.

На момент раздела земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060116:135 Университету на праве оперативного управления принадлежали два объекта недвижимости, которые фактически находились в разрушенном состоянии. Никаких действий по их восстановлению и ремонту Университет не принимал, а на основании решения Министерства образования и науки РФ от 22.03.2018 принадлежащее Университету здание учебного корпуса было списано и снесено. Гараж, площадью 30,кВ.м., принадлежащий Университету, фактически разрушен, что подтверждается актом обследования технического состояния здания от 22.09.2017.

Таким образом, государственная регистрация права постоянного (бессрочного) пользования Университета на земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060116:155 препятствует реализации права Общества на завершение строительства многоквартирного дома, а также на приобретение в будущем в аренду земельного участка, необходимого для завершения строительства объекта, что свидетельствует о нарушении прав Общества.

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, Нижегородский районный суд города Нижнего Новгорода решением от 29.02.2012 по делу № 2-3929/12 признал право собственности граждан на доли в незавершенном строительстве объекте, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького; решением от 10.01.2013 по делу № 2-1077/13 обязал Министерство предоставить гражданам в аренду земельный участок, расположенный по адресу: город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, площадью 7083 квадратных метра.

Министерство и граждане заключили договор аренды земельного участка от 18.11.2013 № 18-4073 с кадастровым номером 52:18:0060116:135, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, площадью 7083 квадратных метра под

проектирование и строительство жилого комплекса со встроенными административно-торговыми помещениями и подземной автостоянкой сроком до 21.10.2018.

Граждане по соглашению от 13.03.2014 передали Обществу права и обязанности по договору аренды земельного участка от 18.11.2013 № 18-4073 и заключили с Обществом договоры купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 09.04.2014.

Общество является собственником расположенного на указанном земельном участке объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 52:18:0060116:16.

Первый арбитражный апелляционный суд постановлением от 28.04.2017 по делу № А43-17468/2014 удовлетворил иски Университета о разделе земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060116:135 путем образования трех земельных участков. При принятии судебного акта суд исходил из того, что Университет, имеет право пользования земельным участком, занятым объектами недвижимости, принадлежащими ему на праве оперативного управления.

Во исполнение названного судебного акта осуществлен раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060116:135. Образованы три земельных участка с кадастровыми номерами 52:18:0060116:155, 52:18:0060116:156 и 52:18:0060116:157 площадью 2400, 987 и 3696 квадратных метров соответственно. При этом исходный земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060116:135 не был снят с кадастрового учета.

На основании постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2017 по делу № А43-17468/2014 в отношении спорного земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060116:155, находящегося в федеральной собственности, зарегистрировано право аренды Общества (запись в ЕГРН от 24.11.2017 № 52:18:0060116:155-52/125/2017-1).

В силу распоряжения № 595 Теруправление предоставило Университету земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060116:155 в постоянное (бессрочное) пользование, о чем внесена запись в ЕГРН от 18.01.2018 № 52:18:0060116:155-52/124/2018-4.

Ссылаясь на то, что предоставление земельного участка ответчику на праве постоянного (бессрочного) пользования делает невозможным заключение Обществом договора аренды на новый срок и препятствует дальнейшему строительству многоквартирного дома, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя исковое требование, суды первой и апелляционной инстанций указали, что обременение спорного земельного участка арендой Общества возникло ранее (запись в ЕГРН от 24.11.2017) предоставления его в постоянное (бессрочное) пользование Университету (запись в ЕГРН от 18.01.2018), что в соответствии с нормами земельного законодательства исключало возможность предоставления земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060116:155 в пользование Университету.

Отменяя судебные акты и отказывая в удовлетворении требований, суд округа обоснованно исходил из следующего.

Из пунктов 1 и 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование в том числе, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным).

В соответствии с пунктом 5 статьи 39.32 Земельного кодекса Российской Федерации решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права безвозмездного пользования земельными участками в порядке, установленном настоящей статьей, принимается только при наличии оснований, предусмотренных соответственно статьями 45, 47 Земельного кодекса Российской Федерации.

Российская Федерация является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060116:155; данный земельный участок никому под строительство не выдавался.

Теруправление, как собственник, предоставило Университету земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060116:155 в постоянное (бессрочное) пользование на основании Распоряжения № 595, которое не обжаловано и не признано незаконным в установленном порядке. При этом в материалах дела отсутствуют доказательства о том, что Теруправление, как собственник земельного участка и ссудодатель выражало намерение изъять земельный участок у Университета.

Арендное обязательство возникло у Общества на основании договора аренды от 18.11.2013 № 18-4073 земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060116:135, заключенного истцом с Министерством; земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060116:135 не снят с кадастрового учета; объект незавершенного строительства расположен на ином земельном участке.

В абзаце 4 пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Из приведенного разъяснения следует, что иск о признании права постоянного (бессрочного) пользования отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

С учетом установленных судами двух инстанций обстоятельств суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что право постоянного (бессрочного) пользования Университета на земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060116:155 не нарушает права Общества на продление договора аренды для завершения строительства жилого комплекса.

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

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 общества с ограниченной ответственностью «Компания Возрождение» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова