

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-1054

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16.03.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу администрации Красновосточного сельского поселения Карачаево-Черкесской Республики на решение Арбитражного суда Карачаево-Черкесской Республики от 28.02.2019, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.11.2019 по делу № А25-2376/2016

УСТАНОВИЛ:

Администрация Красновосточного сельского поселения Карачаево-Черкесской Республики (далее - администрация поселения) обратилась в арбитражный суд с иском к администрации Малокарачаевского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики (далее - администрация района) и обществу с ограниченной ответственностью "КавМинВоды" (далее - общество) о применении последствий недействительности ничтожного договора от 07.04.2016 N 84 аренды земельного участка площадью 1410,05 кв. м с кадастровым номером 09:08:0000000:5 (далее - договор аренды, земельный участок) в виде двусторонней реституции, об аннулировании в Едином государственном реестре недвижимости сведений о договоре аренды.

Решением Арбитражного суда Карачаево-Черкесской Республики от 28.02.2019, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.11.2019, в

удовлетворении ходатайства администрации поселения о назначении повторной судебной экспертизы и ее 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 и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды не дали надлежащей оценки тому факту, что договор о создании юридического лица, ООО «Нептун» путем слияния двух юридических лиц ОАО «Кавминкурортресурсы» и ООО «РесМинВоды» был заключен с нарушением Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах». Ответчиком не были представлены документы, подтверждающие согласие акционеров «Кавминкурортресурсы» на создание ООО «Нептун».

Суды не дали должного анализа акту обследования скважин №№2-н,11-н4-н,4-н-бис,7-н,21-н от 25.01.2007.В данном акте указано, что эти скважины не востребованы недропользователями и подлежат ликвидации. Поскольку скважины не эксплуатировались, то их наличие не могло служить основанием для предоставления земельного участка в аренду.

У ООО «КавМинВоды» на момент получения в аренду земельного участка не было действующей лицензии на добычу минеральной воды, но несмотря на это, земельный участок был предоставлен в аренду с целевым назначением «Для добычи и розлива минеральной воды».

Общая площадь земельного участка, предоставленного в аренду ответчику, составляет 1410,05 кв.м, а общая площадь объектов недвижимости, которые якобы принадлежат ответчику на праве собственности, составляет 109,4 кв.м. Из системного толкования пункта 2 статьи 35, пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что собственник объектов недвижимости имеет исключительное право на приобретение земельного участка, занятого объектом недвижимости и необходимого для его использования, площадь которого определяется в соответствии с правилами пункта 3 статьи 33 названного Кодекса. Таким образом, исключительное право собственника объекта недвижимости распространяется только на земельный участок, занятый этим объектом и необходимой для его использования.

Ответчика не было представлено доказательств, что земельный участок именно такой площади необходим для обслуживания и эксплуатации объектов недвижимости.

Передача в аренду земельного участка нарушает интересы коренного малочисленного народа абазин, традиционно проживающих на территории с.Красный Восток.

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, общество с ограниченной ответственностью "РесМинВоды" (далее - правопродшественник общества) по договору купли-продажи от 02.02.1993 приобрело в собственность скважины Кумского месторождения минеральных вод, расположенные на территории Карачаево-Черкесской Республики, а в июле 1997 года получило лицензию серии ЧЕР N 00081 вид МЭ со сроком действия до 30.04.2007 на право пользования недрами (горным отводом) Кумского месторождения минеральных вод с целью добычи минеральных питьевых лечебно-столовых вод для их розлива и реализации.

По договору купли-продажи от 16.03.1998 правопродшественник общества приобрел здания, сооружения и оборудование Эшкаконского и Кумского месторождения минеральных вод. Объекты купли-продажи переданы покупателю по акту приема-передачи. Договор зарегистрирован в бюро технической инвентаризации 16.03.1998.

Земельный участок как единое землепользование поставлен на кадастровый учет 21.11.1998 под кадастровым номером 09:08:0000000:5 (выписка из Единого государственного реестра недвижимости). В декабре 1998 года открытое акционерное общество "Кавминкурортресурсы" и правопродшественник общества создали открытое акционерное общество "Нептун", в уставной капитал которого внесены скважины 1-Э, 3-Э, 44-бис, 4-Э, 2-Э, 4-ОЭ, 4-РН, 4-Н-бис и надкаптажные сооружения скважин 2-Э, 4-ОЭ. По акту приема-передачи имущества от 28.10.1999 правопродшественнику общества возвращена часть нежилых зданий, сооружений, в том числе скважины 2-Э, 4-ОЭ, 4-РН, 4-Н-бис и надкаптажные сооружения скважин 2-Э, 4-ОЭ.

По договору купли-продажи от 30.10.1999 правопродшественник общества приобрел в собственность нежилые здания, сооружения и оборудование Кумского месторождения минеральных вод, в том числе домик обходчика, надкаптажное здание, насосная станция 1-го и 2-го подъема, подпорная стена насосной станции, скважины 1-ОЭ, 1-П, 1-Н, 1-Э, 3-Н, 3-Э, 44-БИС, 4-Э, 4-ОЭ, 7-РН, 7-Н, 2 линии минералопровода. По акту приема-передачи от 11.11.1999 имущество передано покупателю.

Постановлением администрации района от 07.07.2003 N 18 земельный участок (общей площадью 1410,053 кв. м) предоставлен в аренду правопродшественнику общества, в том числе части участка площадью 50 кв. м под скважиной 3-Э, площадью 50,201 кв. м под скважиной 1-Э, площадью 50,117 кв. м под скважиной 44-бис, площадью 49,649 кв. м под скважиной 4-Э,

площадью 710,0 кв. м под скважиной 2-Э, площадью 400 кв. м под скважиной 4-ОЭ. Стороны заключили соответствующий договор аренды от 07.07.2003 N 18 на 20 лет. По акту приема-передачи от 29.08.2003 земельный участок передан правопродшественнику общества. Администрация поселения и правопродшественник общества также заключили договор от 18.07.2003 N 20 аренды земельных участков из земель промышленности общей площадью 1752,286 кв. м для добычи и розлива минеральной воды, в том числе под скважиной 4-РН площадью 1501,145 кв. м, под скважиной 4-Н-бис площадью 50,101 кв. м на двадцать лет. По акту приема-передачи от 29.08.2003 земельные участки переданы правопродшественнику общества.

По договору от 20.07.2006 правопродшественник общества и общество с ограниченной ответственностью "КавМинВоды" реорганизованы в общество путем присоединения. По акту приема-передачи в уставной капитал общества переданы нежилые здания, сооружения, в том числе скважины 1-ОЭ, 4-ОЭ, 4-Н-бис, 4-РН, 1-Э, 2-Э, 3-Э, 4-Э, 44-бис и надкаптажные здания. Общество является собственником надкаптажных зданий скважины 1-Э площадью 14,5 кв. м с кадастровым номером 09:08:0000000:4419, скважины 4-ОЭ площадью 3,5 кв. м с кадастровым номером 09:08:0000000:4420, скважины 2-Э площадью 21,6 кв. м с кадастровым номером 09:08:0000000:4425 (свидетельства о государственной регистрации права собственности от 29.01.2014, от 17.02.2014).

На основании постановления администрации района от 04.04.2016 N 309 администрация района (арендодатель) и общество (арендатор) 07.04.2016 заключили договор аренды земельного участка под расположенными на нем нежилыми зданиями, сооружениями, принадлежащими арендатору на праве собственности на 20 лет. Земельный участок передан обществу по акту приема-передачи от 07.04.2016.

Администрация поселения обратилась к администрации муниципального района с заявлением от 15.04.2016 N 141 о предоставлении в бессрочное пользование территории, необходимой для возведения парковой зоны. Полагая, что при заключении договора аренды земельного участка допущены нарушения законодательства, администрация поселения направила в администрацию района письмо от 24.05.2016 N 207 с требованием о расторжении договора аренды земельного участка. Администрация района в письме от 12.07.2016 N 3430 указала администрации поселения на необходимость пересмотра схемы расположения участка для возведения парковой зоны ввиду нахождения в его пределах принадлежащих обществу на праве собственности нежилых зданий, сооружений. В письме от 19.09.2016 N 4617 администрация района предложила администрации поселения сформировать участок для возведения парковой зоны без включения в него площади земельного участка, переданного в аренду обществу. Администрация поселения повторно направила в администрацию муниципального района письмо от 14.10.2016 N 323 с требованием о расторжении договора аренды. Администрация муниципального района оставила претензию без удовлетворения.

На основании постановления от 27.11.2017 N 1081 администрация муниципального района и общество заключили дополнительное соглашение от 28.11.2017 к договору аренды, которым изменили площади частей земельного участка без изменения его общей площади. По сведениям Минимущества Карачаево-Черкесской Республики скважины 4-Н-бис, 15-Н-11, 17-Н Кумского месторождения минеральных вод в реестре государственной собственности Карачаево-Черкесской Республики не значатся. В Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных правах в отношении надкаптажных зданий и сооружений скважин 3-Э, 4-Э, 44-бис, 4-РН, 4-Н-бис.

Названные обстоятельства послужили основаниями обращения администрации поселения в арбитражный суд с заявленными требованиями, отказывая в удовлетворении которых суды обоснованно исходили из следующего.

Земельным кодексом Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) определены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов. Договор аренды без проведения торгов заключается с собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в публичной собственности (подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6). Исклнчительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (пункт 1 статьи 39.20).

Судами установлено, что на спорном земельном участке находятся объекты недвижимости, принадлежащие обществу на праве собственности; у общества имеется исключительное право на приобретение земельного участка на праве аренды без проведения торгов. Площадь земельного участка соразмерна площади, необходимой для размещения и эксплуатации названных объектов.

Таким образом, спорный договор аренды земельного участка №84 от 07.04.2016 правомерно был заключен без проведения торгов на основании подпункта 5 пункта 1 статьи 1, подпунктов 9, 20 пункта 2 статьи 39.6, подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11, пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, оснований для признания сделки недействительной, ничтожной и применении и последствий недействительности, ничтожности не имеется.

Судами также отмечено, что в интересах населения в целях обустройства природно-парковой зоны Администрации Красновосточного сельского поселения передан в постоянное бессрочное пользование земельный участок с кадастровым номером 09:08:0000000:11750, имеющий три контура общей площадью 14549 кв.м; согласно заключению кадастрового инженера №23 от 18.06.2019 пересечение границ и наложение земельных участков отсутствует.

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 администрации Красновосточного сельского поселения Карачаево-Черкесской Республики для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова