

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС20-1425

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23.03.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Бабаскина Андрея Алексеевича и индивидуального предпринимателя Чурсина Дмитрия Павловича на решение Арбитражного суда Курской области от 26.06.2019, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2019 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 26.11.2019 по делу № А35-3077/2018,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Хлопов Александр Николаевич (далее - ИП Хлопов А.Н., истец), уточнив заявленные требования в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), обратился в Арбитражный суд Курской области с исковым заявлением к индивидуальным предпринимателям Бабаскину Андрею Алексеевичу (далее - ИП Бабаскин А.А.), Чурсину Дмитрию Павловичу (далее - ИП Чурсин Д.П.) об образовании путем раздела земельного участка площадью 15 849 кв. м с кадастровым номером 46:29:103148:12, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Привокзальная, 12, четырех самостоятельных земельных участков в границах, площадью и по координатам, указанным в схеме N 7 комплексной строительно-технической и землеустроительной экспертизы, подготовленной экспертами Титовым А.С. и Косицким А.И., а именно: земельного участка площадью 5 244 кв. м для эксплуатации нежилого здания (мастерской) с кадастровым номером 46:29:103148:229 площадью 635,2 кв. м, принадлежащего на праве собственности Хлопову А.Н.; земельного участка площадью 5 373 кв. м для

эксплуатации нежилого здания (складского) с кадастровым номером 46:29:103148:214 площадью 414,60 кв. м, принадлежащего на праве собственности Бабаскину А.А.; земельного участка площадью 1 846 кв. м для эксплуатации нежилого здания (складского) площадью 14,5 кв. м с кадастровым номером 46:29:103148:222, принадлежащего на праве собственности Бабаскину А.А.; земельного участка площадью 3 175 кв. м для эксплуатации нежилого здания (мастерской) площадью 330 кв. м с кадастровым номером 46:29:103148:231, принадлежащего на праве собственности Чурсину Д.П.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Комитет по управлению имуществом Курской области, Управление Росреестра по Курской области, ФГБУ "ФКП Росреестра" по Курской области.

Решением Арбитражного суда Курской области от 26.06.2019, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2019 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 26.11.2019, исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить состоявшиеся по делу судебные акты, прекратив производство по делу, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявители указывают, что не согласен с выводами судов о том, что предложенный экспертами вариант позволит максимально сохранить существующий порядок земельными участками.

Права на земельный участок ИП Бабаскина А.А., ИП Чурсина Д.П. следуют из действующего договора аренды земельного участка площадью 15 849 кв.м. с кадастровым номером 496:29:103148:12 и в соответствии с пунктом 5 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации должны быть оформлены на площади соответственно на 9522 кв.м и 3291 кв.м. Изменение условий договора №1786-08ф от 12.11.2008 возможно только с согласия ИП Бабаскина А.А. и ИП Чурсина Д.П.

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, на основании решения Комитета по управлению имуществом Курской области от 27.08.2008 N 01-18/1922 (в редакции от 20.10.2008 N 18/2393) земельный участок с кадастровым номером 46:29:103148:12 (далее - земельный участок 48:12) площадью 15 849 кв. м, расположенный по адресу: г. Курск, ул. Привокзальная, 12, предоставлен ИП Чурсину П.Г., Авдееву А.Д. и Бабаскину А.А. в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора для хозяйственной деятельности на срок с 27.08.2008 до 27.08.2023.

На основании указанного решения 12.11.2008 между Комитетом по управлению имуществом Курской области (арендодатель), ИП Чурсиным П.Г., Авдеевым А.Д. и Бабаскиным А.А. (арендаторы) заключен договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории города Курска, N 1786-08ф (далее - договор аренды), согласно условиям пункта 1.1 которого арендодатель предоставляет, а арендаторы принимают в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 46:29:103148:12, находящийся по адресу: Курская область, г. Курск, Сеймский округ, ул. Привокзальная, 12 (участок), для хозяйственной деятельности в границах, указанных в плане участка, прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью, площадью 15 849 кв. м.

Договор аренды зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Курской области 01.12.2008.

Договор аренды заключен с ИП Чурсиным П.Г., Авдеевым А.Д. и Бабаскиным А.А. как собственниками объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке, без проведения торгов в соответствии с требованиями статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), действовавшей на момент заключения договора: нежилого двухэтажного здания площадью 330,8 кв. м, литер В7 с кадастровым номером 46:29:103148:231 (единоличный собственник Чурсин П.Г.); нежилого одноэтажного здания площадью 15,70 кв. м, литер Б2 с кадастровым номером 46:29:103148:222 (общая долевая собственность по 1/2 у Авдеева А.Д. и Бабаскина А.А.); нежилого одноэтажного здания площадью 414,6 кв. м, литер Б с кадастровым номером 46:29:103148:214 (общая долевая собственность по 1/2 у Авдеева А.Д. и Бабаскина А.А.).

В приложении 1/1 к договору аренды установлено, что для арендатора ИП Чурсина П.Г. арендная плата начисляется исходя из площади участка 3 291 кв. м. В приложении 1/2 к договору аренды установлено, что для арендатора Авдеева А.Д. арендная плата начисляется согласно площади участка 4 761 кв. м. В приложении 1/3 к договору аренды установлено, что для арендатора Бабаскина А.А. арендная плата начисляется исходя из площади участка 4761 кв. м. Указанный расчет площадей земельных участков произведен по взаимной договоренности арендаторов без учета площадей объектов недвижимости, находящихся в собственности последних.

Далее, 19.05.2010 в адрес Комитета по управлению имуществом Курской области поступило заявление ООО "Автотранс" о предоставлении в аренду земельного участка площадью 15 849 кв. м (площадь для начисления арендной платы 7 209 кв. м), расположенного по адресу: г. Курск, ул. Привокзальная, д. 12, в связи с нахождением на участке объекта недвижимости - нежилого одноэтажного с антресолью здания площадью 635,20 кв. м, литер В5 с кадастровым номером 46:29:103148:229, приобретенного обществом 10.04.2007 у Гридасова Леонида Васильевича.

В свою очередь Гридасов Леонид Васильевич приобрел объект недвижимости у первоначального собственника ОАО "Земстрой" (выписка из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимости от 26.01.2017 N 46/001/009/2017-7932).

ООО "Автотранс" как собственник объекта недвижимости выразило несогласие с произведенным расчетом площадей земельных участков и обратилось в Комитет по управлению имуществом Курской области с заявлением о начислении арендной платы по договору аренды земельного участка площадью 15 849 кв. м пропорционально площади зданий, находящихся в собственности арендаторов.

Истец указал, что согласно представленному ООО "Автотранс" свидетельству о праве собственности на объект недвижимости расчет площади земельного участка для начисления арендной платы от площади объектов составил 7 209 кв. м.

Решением Комитета по управлению имуществом Курской области от 04.06.2010 N 01-18/912 в ранее принятое решение от 27.08.2008 N 01-18/1922 (в редакции от 20.10.2008 N 01-18/2393) внесены изменения в части предоставления ООО "Автотранс" земельного участка площадью 7 209 кв. м, а также перерасчета площади участка ИП Чурсина П.Г. на 3 756 кв. м, Авдеева А.Д. на 2 442 кв. м, Бабаскина А.А. на 2 442 кв. м (пропорционально площади занимаемых помещений согласно свидетельствам о праве собственности).

Соглашением от 29.06.2010 ООО "Автотранс" вступило в договор аренды. Данное соглашение 27.08.2010 зарегистрировано Управлением Росреестра по Курской области за N 01/097/2010-309.

Управлением Росреестра по Курской области 27.12.2013 осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на нежилое одноэтажное с антресолью здание площадью 635,20 кв. м, литер В5 с кадастровым номером 46:29:103148:229 от ООО "Автотранс" к Хлопову А.Н. по договору купли-продажи.

Между истцом и Комитетом по управлению имуществом Курской области 27.10.2016 заключено соглашение о замене стороны в договоре аренды, по условиям которого истец вступил в договор аренды в качестве нового арендатора вместо ООО "Автотранс".

В приложении 1 к соглашению о замене стороны указано, что арендная плата начисляется с 27.12.2013 за площадь участка 7 209 кв. м.

С целью раздела арендуемого земельного участка площадью 15 849 кв. м, определения границ образуемых земельных участков, которыми могли бы

пользоваться собственники объектов недвижимости самостоятельно и заключения нового договора аренды на образуемый земельный участок для эксплуатации принадлежащего истцу объекта недвижимости, им заказана у кадастрового инженера схема возможного раздела земельного участка площадью 15 849 кв. м на четыре самостоятельных участка с оставлением исходного земельного участка в измененных границах в качестве прохода и проезда от земель общего пользования к образуемым земельным участкам.

Согласно схеме раздела земельного участка площадью 15 849 кв. м на четыре самостоятельных участка, выполненной по заказу истца, земельный участок площадью 3 299 кв. м предлагалось оставить в пользовании Чурсина Д.П., площадью 5 000 кв. м - в пользовании истца, площадью 5 379 кв. м и 1 941 кв. м - в пользовании Бабаскина А.А.

Также истец указывал, что согласно выпискам из ЕГРН собственником нежилого двухэтажного здания площадью 330,80 кв. м, литер В7 с кадастровым номером 46:29:103148:231 с 12.12.2017 является Чурсин Д.П., которому данное здание передано в собственность его матерью Чурсиной В.И., являвшейся единоличным собственником здания с 25.08.2010 после смерти супруга Чурсина П.Г.; собственником нежилого одноэтажного здания площадью 15,70 кв. м, литер Б2 с кадастровым номером 46:29:103148:222 и одноэтажного здания площадью 414,60 кв. м, литер Б с кадастровым номером 46:29:103148:214 с 30.07.2014 является Бабаскин А.А.

В апреле 2017 года истец направил в адрес Чурсиной В.И. и Бабаскина А.А. предложение согласовать границы образуемых земельных участков.

В ответах Чурсина В.И. и Бабаскин А.А. сослались на невозможность согласования схемы, указывая на то обстоятельство, что они не являются арендаторами по договору аренды, в связи с чем не имеют надлежащих полномочий на согласование каких-либо изменений, которые касаются договора аренды. При этом Чурсина В.И. претендует на площадь участка 3 291 кв. м, а Бабаскин А.А. - на 9 522 кв. м.

В связи с переходом права собственности на нежилое двухэтажное здание площадью 330,80 кв. м, литер В7 с кадастровым номером 46:29:103148:231 с 12.12.2017 к Чурсину Д.П., в адрес последнего 08.02.2018 истец также направил письмо с предложением согласовать границы образуемых земельных участков с приложением схемы предполагаемого раздела спорного земельного участка, на которое получен отказ.

Изложенные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленные требования, судебные инстанции исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее -ЗК РФ) при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного

участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Из содержания указанных выше норм права следует, что приобретатель недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем предыдущему собственнику на праве аренды, с момента государственной регистрации права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между новым собственником недвижимости и собственником земельного участка.

В рассматриваемом случае истец, как собственник объекта недвижимости, имеет право требовать раздела спорного земельного участка при отсутствии препятствий для такого раздела.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 4 статьи 11.2 ЗК РФ образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях: образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке.

Согласно пункта 4 статьи 11.8 ЗК РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо в отношении измененных земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования и (или) имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Требования к образуемым и измененным земельным участкам содержатся в статье 11.9 ЗК РФ.

Поскольку в рассматриваемом случае между собственниками недвижимости возникли разногласия относительно площадей и границ вновь образуемых земельных участков, судом первой инстанции была назначена комплексная строительно-техническую и землеустроительную экспертизу.

Согласно экспертному заключению, проведенному экспертом кадастровым инженером Косицким А.И. и экспертом Титовым А.С., раздел спорного земельного участка возможен. Объекты недвижимости располагаются компактно на земельных участках, образуемых в результате раздела, существует проезд общего пользования.

Оценив экспертное заключение в порядке статей 71, 86, АПК РФ суды правомерно признали его надлежащим доказательством по делу.

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 индивидуального предпринимателя Бабаскина Андрея Алексеевича и индивидуального предпринимателя Чурсина Дмитрия Павловича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова