

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС20-19064

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29.01.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив материалы истребованного дела и кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Юлаевой Татьяны Александровны на решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 09.12.2019, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2020 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.08.2020 по делу № А38-2568/2019,

УСТАНОВИЛ:

муниципальное образование - городской округ «Город Волжск» в лице муниципального учреждения Волжского городского комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) обратилось в Арбитражный суд Республики Марий Эл с иском к индивидуальному предпринимателю Юлаевой Татьяне Александровне (далее – Предприниматель) об обязанности освободить земельный участок с кадастровым номером 12:16:0301002:134 от объекта капитального строительства с кадастровым номером 12:16:0301002:444 за счет ответчика в течение 10 дней со дня вступления решения суда в законную силу.

В свою очередь, Предприниматель заявил встречные требования об обязанности Комитета произвести выдел из спорного земельного участка части земельного участка, необходимой для размещения и эксплуатации объекта недвижимости, и сформировать новый земельный участок. Кроме того, Предприниматель просил установить условия пользования сформированным земельным участком на праве аренды и обязать Комитет заключить договор аренды земельного участка сроком на 10 лет.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 09.12.2019, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2020 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.08.2020, первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречных требований отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит их отменить, удовлетворить требования, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

Письмом Верховного Суда Российской Федерации от 15.12.2020 дело № А38-2568/2019 истребовано из Арбитражного суда Республики Марий Эл.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

По результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы заявителя суд приходит к выводу о наличии оснований для ее передачи вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и обжалуемых актов, по заявлению Предпринимателя уполномоченной комиссией осуществлен выбор земельного участка площадью 2 000 кв. м, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, мкр. Северный, ул. Прохорова, для строительства спортивного комплекса, о чем был составлен акт выбора от 27.09.2007.

Постановлением от 06.02.2008 № 89 главы администрации городского округа «Город Волжск» предварительно согласовано размещение спортивного комплекса на выбранном земельном участке и утвержден указанный акт выбора.

01.09.2008 осуществлен государственный кадастровый учет выбранного земельного участка с присвоением ему кадастрового номера 12:16:0301002:134 с видом разрешенного использования - для строительства спортивного комплекса.

Администрация городского округа «Город Волжск» (далее – Администрация) 12.11.2008 приняла постановление № 1286 о предоставлении

Предпринимателю на условиях аренды земельного участка с кадастровым номером 12:16:0301002:134 на период строительства спортивного комплекса.

Муниципальное образование Городской округ «Город Волжск» в лице Комитета (арендодатель) и Предприниматель (арендатор) 17.11.2008 заключили договор аренды № 940 (далее – договор аренды) указанного земельного участка на неопределенный срок; участок передан арендатору в день подписания соглашения.

Во исполнение постановлений главы администрации городского округа «Город Волжск» от 24.09.2010 №1356, от 04.04.2014 №512, от 07.08.2014 №1310 между индивидуальным предпринимателем Юлаевой Т.А. и Комитетом были заключены дополнительные соглашения к указанному договору аренды, а именно: дополнительное соглашение от 13.10.2010 об установлении срока аренды по 12.11.2018, а также дополнительное соглашение от 18.08.2014 об уточнении вида разрешенного использования земельного участка (для размещения многофункционального здания).

Администрация 24.07.2013 выдала Предпринимателю разрешение № RU12316000-«126» на строительство на земельном участке с кадастровым номером 12:16:0301002:134 спортивного комплекса, включающего общественное здание многофункционального назначения площадью застройки 375 кв. м и здание технического склада площадью застройки 217,6 кв. м.

На основании решения комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа «Город Волжск» от 06.03.2014, принятого по заявлению Предпринимателя, Администрацией издано постановление от 04.04.2014 № 512 «Об уточнении разрешенного использования земельного участка». В соответствии с данным постановлением вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 12:16:0301002:134 изменен на вид «для размещения многофункционального здания».

Постановлениями Администрации от 07.08.2014 № 1310 и от 13.04.2015 № 521 внесены изменения в постановление о предоставлении земельного участка на условиях аренды и в выданное ранее разрешение на строительство от 24.07.2013 №RU12316000-«126» в части, касающейся наименования строящегося объекта: наименование «спортивный комплекс» изменено на «многофункциональное здание».

Постановлением от 10.09.2014 № 1478 Администрация присвоила строящемуся объекту адрес: г. Волжск, ул. Прохорова, д. 129а.

Администрация 10.04.2015 выдала Предпринимателю разрешение N RU12316000-«21» на ввод в эксплуатацию построенного одноэтажного многофункционального здания общей площадью 200,9 кв. м.

Указанное здание 27.03.2015 поставлено на государственный кадастровый учет под номером 12:16:0301002:444, а 28.04.2015 Предприниматель зарегистрировал право собственности на него.

Муниципальное образование «Город Волжск» в лице Волжского городского комитета по управлению имуществом (арендодатель) и предприниматель Юлаева Т.А. (арендатор) 09.09.2015 подписали соглашение о

расторжении договора аренды земельного участка №940 от 17.11.2008, которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) 12.10.2015.

По правилам статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) муниципальное образование в лице Комитета (продавец) и Предприниматель (покупатель) 21.09.2015 заключили договор № 66/2015 купли-продажи (далее – договор купли-продажи) спорного земельного участка площадью 200,9 кв. м в связи с нахождением на нем принадлежащего покупателю на праве собственности объекта недвижимости (многофункционального здания); участок передан покупателю по акту приема-передачи от 24.09.2015; право собственности Предпринимателя зарегистрировано 12.10.2015.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 10.12.2018 по делу № А38-9430/2018 договор купли-продажи признан недействительным ввиду того, что передача в собственность земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости, для строительства которых он изначально не предоставлялся, совершена не на торгах, в нарушение требований Земельного кодекса и Градостроительного кодекса Российской Федерации; применены последствия недействительности сделки; индивидуальный предприниматель Юлаева Т.А. обязана возвратить городскому округу «Город Волжск» в лице Волжского городского комитета по управлению имуществом земельный участок с кадастровым номером 12:16:0301002:134 по акту приема-передачи в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

Во исполнение решения суда спорный земельный участок возвращен Предпринимателем муниципальному образованию в лице Комитета по акту приема-передачи от 08.02.2019; право муниципальной собственности зарегистрировано в ЕГРН 05.04.2019.

В претензии от 08.02.2019 № 179, оставленной без удовлетворения Предпринимателем, Комитет потребовал освободить земельный участок от расположенного на нем объекта недвижимости.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения Комитета в арбитражный суд с первоначальным иском, а Предпринимателя – со встречными требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 7, 39.20 Земельного кодекса, разъяснениями, изложенными в пунктах 22, 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», учитывая обстоятельства, установленные при рассмотрении дела № А38-9430/2018, суды удовлетворили первоначальный иск и отказали в удовлетворении встречных требований, придя к выводу о несоответствии возведенного строения целевому

назначению земельного участка, так как изначально земельный участок был согласован и передан в аренду для строительства спортивного комплекса, что не дает арендатору (Предпринимателю) законных оснований для возведения на нем иного объекта - многофункционального здания и склада.

По мнению судебных инстанций, в отсутствие акта выбора земельного участка для строительства указанных объектов последующее внесение изменений в договор аренды в части вида разрешенного использования этого участка и его приватизация с расположением на нем объектов, для строительства которых он не предоставлялся, противоречат Земельному кодексу и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Суды также указали, что проведенное по строго регламентированной земельным законодательством процедуре согласование предоставления земельного участка для возведения спортивного сооружения не могло быть применено для строительства коммерческого объекта торгового назначения, поскольку изменение согласованного в договоре аренды вида разрешенного использования проведено без учета мнений граждан, заинтересованных в решении вопросов выделения муниципальной земли.

Выражая свое несогласие с выводами судов, заявитель указывает на отсутствие в материалах дела доказательств того, что принадлежащее ответчику многофункциональное здание с кадастровым номером 12:16:0301002:444 является коммерческим объектом торгового назначения.

Согласно свидетельству о регистрации права собственности от 28.04.2015 указанный объект недвижимости имеет назначение: «нежилое здание», аналогичные сведения содержатся в ЕГРН.

Каких-либо доказательств того, что указанный объект фактически используется Предпринимателем в качестве коммерческого торгового объекта, в материалах дела не имеется.

В соответствии с разрешением на строительство от 24.07.2013 № RU 12316000-«126», выданным Администрацией, изначально предусмотренный к возведению спортивный комплекс должен был состоять из двух отдельных зданий, а именно: общественного здания многофункционального назначения и технического склада.

В процессе осуществления строительства Предпринимателем выявлено, что значительная часть территории спорного земельного участка не может быть застроена, поскольку обременена наличием водопроводных и канализационных сетей с соответствующими охранными зонами.

В связи с этим Предпринимателем было принято решение о строительстве лишь одного из двух зданий, разрешенных и предполагаемых к возведению.

По результатам соответствующего обращения Предпринимателя уполномоченными органами были внесены необходимые корректировки как в правоустанавливающие документы на спорный земельный участок, так и в ранее выданное разрешение на строительство.

Разрешение на строительство от 24.07.2013 № RU 12316000-«126», а также правоустанавливающие документы на земельный участок после внесения

в них соответствующих корректировок давали ИП Юлаевой Т.А. возможность возведения лишь одного из разрешенных ранее к строительству зданий, а именно: общественного здания многофункционального назначения, которое в соответствии с внесенными изменениями стало именоваться как «многофункциональное здание».

При этом установленное в ходе процедуры отвода земли, а также при выдаче разрешения на строительство некоммерческое назначение спорного земельного участка (его разрешенное использование) и некоммерческое назначение разрешенного к возведению объекта не изменились.

Фактическое использование Предпринимателем части спорного земельного участка не противоречит целям и назначению, для которых данный земельный участок предоставлялся предпринимателю Юлаевой Т.А. по договору аренды №940 от 17.11.2008.

Кроме этого, по инициативе Предпринимателя в ЕГРН в мае 2020 года были внесены изменения, касающиеся наименования указанного объекта, а именно: спорный объект (ранее «многофункциональное здание») стал именоваться как «спортивный комплекс».

Указанные изменения в ЕГРН были внесены с целью приведения наименования спорного объекта в соответствие с первоначальным видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 12:16:0301002:134 (для строительства спортивного комплекса), которое было определено постановлением главы Администрации от 12.11.2008 № 1286 и договором аренды .

Выводы судов о наличии у многофункционального здания с кадастровым номером 12:16:0301002:444 признаков самовольной постройки не соответствует обстоятельствам дела, а также имеющимся в деле доказательствам.

Арбитражные суды, применив при рассмотрении дела положения статьи 222 Гражданского кодекса, вышли за пределы заявленных по первоначальному иску требований, так как первоначально Комитет ссылался только на статью 304 названного Кодекса, впоследствии уточнив правовое обоснование ссылками на нормы статьи 272 Кодекса.

Суды необоснованно не применили к спорным правоотношениям пункт 3 статьи 272 Гражданского кодекса, согласно которому правила указанной статьи не применяются при прекращении прав на земельный участок ввиду его неиспользования по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, поскольку, с учетом обстоятельств, установленных при рассмотрении дела № А38-9430/2018, право собственности Предпринимателя в отношении спорного земельного участка было прекращено не по указанным выше основаниям.

Заклученный между истцом и ответчиком договор купли-продажи земельного участка от 21.09.2015 №66/2015 признан ничтожным по причине нарушения муниципальным образованием городской округ «Город Волжск» в лице Администрации городского округа «Город Волжск» и Комитетом по управлению имуществом г. Волжск установленного законом порядка предоставления Юлаевой Т.А. спорного земельного участка в собственность.

По мнению Предпринимателя, действия Комитета следует квалифицировать как злоупотреблением правом (статья 10 Гражданского кодекса), поскольку нахождение на спорном земельном участке принадлежащего ему построенного объекта недвижимости не нарушает права и законные интересы муниципального образования. Государственная регистрация права собственности на возведенный объект недвижимости до настоящего времени не признан недействительной.

Как ранее указывал заявитель, обнаружив невозможность застройки значительной части территории спорного земельного участка, Предприниматель обратился в Администрацию с просьбой внести соответствующие корректировки в разрешение на строительство от 24.07.2013 № RU 12316000-«126», а также в правоустанавливающие документы, которая была удовлетворена без оговорок и возражений.

Соблюдение установленного законом порядка оформления правоустанавливающих документов Предпринимателем в отношении спорного земельного участка, а также соблюдение порядка выдачи разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию многофункционального здания с кадастровым номером 12:16:0301002:444 являлось исключительной обязанностью муниципального образования.

Возведение объекта недвижимости с кадастровым номером 12:16:0301002:444 было произведено предпринимателем Юлаевой Т.А. в полном соответствии с видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 12:16:0301002:134 (для размещения многофункционального здания), который был определен муниципальным образованием городской округ «Город Волжск» в лице администрации городского округа «Город Волжск и Комитета по управлению имуществом города Волжск.

Приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Юлаевой Татьяны Александровны на решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 09.12.2019, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2020 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.08.2020 по делу № А38-2568/2019 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 11 марта 2021 года на 11 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова