

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № 301-ЭС20-19064

г. Москва

18.03.2021

Резолютивная часть определения объявлена 11.03.2021.

Полный текст определения изготовлен 18.03.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,

судей Борисовой Е.Е., Маненкова А.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании 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.

В судебном заседании приняли участие представители индивидуального предпринимателя Юлаевой Татьяны Александровны – Валиуллин Фарит

Абрарович (по доверенности от 01.02.2019 № 12АА 0702991) и Гараев Марат Абдуллович (по доверенности от 04.03.2021 № 12АА 0867152).

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не направили своих представителей в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы, представления.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., объяснения явившихся в судебное заседание представителей заявителя кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

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.

Заявленные требования основаны на нормах статей 272, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

В свою очередь, Предприниматель заявил встречные требования, в которых просил обязать Комитет произвести выдел из спорного земельного участка части земельного участка, необходимой для размещения и эксплуатации объекта

недвижимости, сформировать новый земельный участок, установить условия пользования сформированным земельным участком на праве аренды и обязать Комитет заключить договор аренды земельного участка, расположенного под принадлежащим объектом недвижимости, площадью 200,9 кв. м сроком на 10 лет в соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 и пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований 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 (далее – Управление).

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, Предприниматель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права, просит обжалуемые судебные акты отменить, направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Марий Эл.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 29.01.2021 № 301-ЭС20-19064 дело № А38-2568/2019 Арбитражного суда Республики Марий Эл передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и

иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Как установлено судами и следует из материалов дела, 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.

Государственный кадастровый учет выбранного земельного участка осуществлен 01.09.2008 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 от 24.09.2010 № 1356, от 04.04.2014 № 512, от 07.08.2014 № 1310 Предприниматель и Комитет заключили дополнительные соглашения к указанному договору аренды, а именно: дополнительное соглашение от 13.10.2010 об установлении срока аренды до 12.11.2018, а также дополнительное соглашение от 18.08.2014 об уточнении вида разрешенного использования земельного участка (для размещения multifunctional 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 которым 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 № 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; 28.04.2015 Предприниматель зарегистрировал право собственности на него.

Муниципальное образование «Город Волжск» в лице Комитета (арендодатель) и Предприниматель (арендатор) 09.09.2015 подписали соглашение о расторжении договора аренды земельного участка от 17.11.2008 № 940, согласно пункту 2 которого обязательства сторон по указанному договору прекращаются с момента государственной регистрации арендатором права собственности на спорный земельный участок. Соглашение о расторжении договора аренды

зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 12.10.2015.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса муниципальное образование в лице Комитета (продавец) и Предприниматель (покупатель) 21.09.2015 заключили договор № 66/2015 купли-продажи (далее – договор купли-продажи) земельного участка площадью 2 000 кв. м, кадастровый номер 12:16:0301002:134, для размещения многофункционального здания (нежилое здание площадью 200,9 кв. м); категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный 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 указанный договор купли-продажи земельного участка признан недействительным на основании пунктов 1, 2 статьи 167, пункта 1 статьи 168 Гражданского кодекса (заключен без применения процедуры торгов, проводимых в форме аукциона, при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса); применены последствия недействительности сделки: Предприниматель обязан возвратить городскому округу «Город Волжск» в лице Комитета земельный участок с кадастровым номером 12:16:0301002:134 по акту приема-передачи в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу; с городского округа «Город Волжск» в лице Комитета за счет казны в пользу Предпринимателя взыскано 141 905 рублей 83 копейки.

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 Едином государственном реестре недвижимости 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, 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», суды удовлетворили первоначальный иск и отказали в удовлетворении встречных требований, придя к выводам о несоответствии возведенного строения целевому назначению земельного участка (изначально земельный участок был согласован и передан в аренду для строительства спортивного комплекса), признав зарегистрированное на праве собственности за Предпринимателем многофункциональное здание площадью 200,9 кв. м с кадастровым номером 12:16:0301002:444, расположенное на земельном участке площадью 2 000 кв. м с кадастровым номером 12:16:0301002:134, самовольной постройкой.

При этом судебные инстанции исходили из того, что вступившим в законную силу решением Арбитражного Суда Республики Марий Эл от 10.12.2018 по делу № А38-9430/2018 признан недействительным заключенный Комитетом и Предпринимателем договор купли-продажи земельного участка от 21.09.2015 № 66/2015, установив, что приватизация земельного участка с расположенным на нем объектами, для строительства которых он изначально не предоставлялся, осуществлена с нарушением положений Земельного кодекса и Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс).

Согласование Предпринимателю использования земельного участка с кадастровым номером 12:16:0301002:134 под строительство многофункционального здания суды признали произведенным в обход процедур, предусмотренных земельным законодательством для предоставления земельных

участков под строительство объектов недвижимости, с нарушением допустимого вида разрешенного использования.

Отклоняя ссылку Предпринимателя на пункт 3 статьи 272 Гражданского кодекса, суды указали, что правила настоящей статьи не применяются при прекращении прав на земельный участок ввиду его неиспользования по целевому назначению или использования с нарушением земельного законодательства Российской Федерации, придя к выводу, что спорный земельный участок с кадастровым номером 12:16:0301002:134 не использовался по целевому назначению.

В судебном заседании судебной коллегии представители Предпринимателя поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе, просили отменить обжалуемые судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Марий Эл.

От Комитета и Управления поступили отзывы на кассационную жалобу, в которых они просят обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, возражениях на нее, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что 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 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала

возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Постройка является созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли (статья 7 Земельного кодекса) либо вопреки правилам градостроительного зонирования, предусматривающего установление территориальных зон и видов разрешенного использования применительно к каждой из них (статьи 35-40 Градостроительного кодекса, статья 85 Земельного кодекса).

Судами в рамках рассмотрения дел № А38-9430/2018, А38-2568/2019 установлено, что земельный участок с кадастровым номером 12:16:0301002:134 предоставлялся Администрацией Предпринимателю в соответствии с действовавшими на тот момент нормами статей 30, 31 Земельного кодекса путем акта выбора с предварительным согласованием строительства объекта недвижимости – спортивного комплекса.

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, уменьшив также его площадь.

По результатам обращения Предпринимателя уполномоченными органами были внесены изменения как в правоустанавливающие документы на спорный земельный участок (в постановление Администрации от 12.11.2008 № 1286 о предоставлении земельного участка в аренду для строительства, договор аренды

земельного участка от 17.11.2008 № 940), так и в ранее выданное разрешение на строительство.

Уточнение вида разрешенного использования спорного земельного участка с кадастровым номером 12:16:0301002:134, относящегося к землям населенных пунктов (для размещения многофункционального здания), произведено Администрацией на основании постановления от 04.04.2014 № 521 в соответствии со статьями 37,39 Градостроительного кодекса, Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Волжск», утвержденными решением Собрания депутатов от 19.04.2011 № 177, решением комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Волжск» от 06.03.2014.

Таким образом, разрешение на строительство от 24.07.2013 № RU 12316000-«126», а также правоустанавливающие документы на земельный участок после внесения в них соответствующих корректировок давали Предпринимателю возможность возведения лишь одного из разрешенных ранее к строительству зданий, а именно: общественного здания многофункционального назначения.

Согласно статье 55 Градостроительного кодекса Администрацией 10.04.2015 было дано разрешение на ввод в эксплуатацию построенного многофункционального здания.

Доказательств того, что указанное здание возведено не в соответствии с целевым назначением земельного участка, с нарушением правил землепользования и застройки территории, видов разрешенного использования, не представлено.

При указанных обстоятельствах выводы судов о наличии у многофункционального здания с кадастровым номером 12:16:0301002:444 признаков самовольной постройки, применении положений статьи 222 Гражданского кодекса и об отсутствии оснований для применения норм статьи 11.3, подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6, пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса, не могут быть признаны верными.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия полагает, что обжалуемые судебные акты приняты с существенными нарушениями норм права, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Марий Эл.

При новом рассмотрении следует учесть изложенное, дать надлежащую оценку доводам и возражениям сторон, правильно применить нормы материального права.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

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 отменить.

Дело № А38-2568/2019 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Марий Эл.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

судья

Е.Е. Борисова

судья

А.Н. Маненков