

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС21-9794

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Зорогляна Жираира Арзумановича на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.11.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.03.2021 по делу № А32-36793/2019 Арбитражного суда Краснодарского края

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования город-курорт Геленджик (далее - администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края к индивидуальному предпринимателю Зорогляну Жираиру Арзумановичу (далее - предприниматель) с исковым заявлением, в котором просила:

- признать недействительным (ничтожным) договор от 16.06.2004 N 4000000869 аренды земельного участка площадью 1 тыс. кв. м с кадастровым номером 23:40:0402004:23, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Туристическая, имеющего вид разрешенного использования "земельные участки гостиниц";

- признать отсутствующим право аренды предпринимателя на земельный участок площадью 1 тыс. кв. м с кадастровым номером 23:40:0402004:23, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул. Туристическая, имеющий вид разрешенного использования "земельные участки гостиниц".

Иск основан на положениях статей 166, 168, 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) и разъяснениях, изложенных в совместном постановлении Пленумов Верховного Суда и

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление от 29.04.2010 N 10/22). Требования мотивированы тем, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.06.2019 по делу N А32-21613/2019 администрации отказано в удовлетворении заявленного к предпринимателю иска о расторжении договора аренды от 16.06.2004 N 4000000869 ввиду его недействительности (ничтожности). В силу ничтожности арендной сделки незаконная запись в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) о праве аренды предпринимателя в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0402004:23 не может быть сохранена.

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 Краснодарскому краю, Кухлиев Роман Олегович, Горшков Геннадий Алексеевич, Попандопуло Дмитрий Алексеевич, Куликов Михаил Валерьевич, Куликов Дмитрий Валерьевич.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.06.2020 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.11.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.03.2021, решение от 30.06.2020 отменено в части. Суд признал отсутствующим право аренды предпринимателя на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0402004:23, в удовлетворении остальной части иска отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу постановления апелляционного и окружного судов, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что не согласен с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что спорный земельный участок находится в фактическом владении истца.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 52 Постановления Пленума Высшего Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Арбитражного Суда Российской Федерации 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановление №10/22), иск о признании права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушено право не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим законодательством.

При этом правом на такой иск обладает только владеющий собственник, право которого зарегистрировано в реестре.

Удовлетворение требований лица, не владеющего спорным имуществом, не способно повлечь реальное восстановление его прав, что является основанием для отказа в иске.

Заявителем были предприняты все меры для получения разрешения на строительство: получены технические условия на подключение к центральным сетям: водоснабжения, водоотведения, газораспределения, электрическим сетям, получены положительные заключения о строительстве объекта недвижимости-гостиницы.

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, 16.06.2004 между исполнительным комитетом города-курорта Геленджик (арендодатель) и Кухлиевым Р.О. (арендатор) заключен договор N 4000000869 аренды земельного участка площадью 1 кв. м с кадастровым номером 23:40:0402004:23, расположенного по ул. Туристической, район ЗАО санатория "Голубая волна" в городе Геленджике. По условиям договора участок предоставлен арендатору для строительства и эксплуатации гостиницы. Арендатор обязан использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием. Договор прошел процедуру государственной регистрации.

Между Кухлиевым Р.О. и Горшковым Г.А. 16.01.2007 заключено соглашение о передаче прав и обязанностей арендатора по договору от 16.06.2004 N 4000000869.

Между Горшковым Г.А., Попандопуло Д.А. и Куликовым М.В. 23.04.2008 заключено соглашение, по условиям которого права и обязанности арендатора по договору от 16.06.2004 N 4000000869 перешли к Попандопуло Д.А. и Куликову М.В.

За муниципальным образованием город-курорт Геленджик 04.08.2011 зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0402004:23, о чем в ЕГРН внесена запись N 23-23-12/085/2011-255.

На основании соглашения от 04.08.2014 права и обязанности арендатора по договору от 16.06.2004 N 4000000869 от Попандопуло Д.А. и Куликова М.В. перешли к Куликову Д.В.

Между администрацией и Куликовым Д.В. заключено дополнительное соглашение от 09.09.2015 к договору аренды, которым изменен вид разрешенного использования на "земельные участки прочих мест для временного проживания (отелей, moteлей)".

Дополнительным соглашением от 03.03.2017 N 199 стороны внесли изменения в договор аренды, изменив вида разрешенного использования на "земельные участки гостиниц".

Соглашением о перенайме от 10.08.2017 права и обязанности арендатора по договору от 16.06.2004 N 4000000869 от Куликова Д.В. перешли к предпринимателю.

Все указанные соглашения зарегистрированы в ЕГРН.

Ссылаясь на акт осмотра от 18.02.2019, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 23:40:0402004:23 длительное время не осваивается, разрешение на строительство не выдавалось, участок имеет признаки заброшенности, администрация обратилась в арбитражный суд с иском о расторжении договора от 16.06.2004 N 4000000869.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.06.2019 по делу N А32-21613/2019 администрации отказано в удовлетворении иска. При этом суд пришел к выводу о недействительности (ничтожности) договора аренды, как заключенного администрацией в отсутствие полномочий по распоряжению спорным участком, относившимся на дату заключения договора к федеральным землям особо охраняемых природных территорий.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

При рассмотрении спора в суде первой инстанции предприниматель заявил о пропуске департаментом срока исковой давности по заявленным требованиям.

Руководствуясь статьями 166-168, 181, 195, 196, пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований, исходя из того, что договор аренды подписан и начал исполняться 28.05.2004, иск предъявлен администрацией в арбитражный суд в 2019 году, то есть с пропуском срока исковой давности. Отказ в удовлетворении требования администрации о признании отсутствующим зарегистрированного в ЕГРН права аренды предпринимателя на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0402004:23 суд первой инстанции мотивировал тем, что истец утратил фактическое владение данным участком.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРН (пункт 52 постановления от 29.04.2010 N 10/22).

Спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения (пункт 34 постановления от 29.04.2010 N 10/22).

Отменяя решение в этой части и удовлетворяя требование администрации, суд апелляционной инстанции исходил из того, что отказ в удовлетворении иска о признании договора аренды ничтожной сделкой по мотиву истечения давностного срока сам по себе не является основанием для вывода о действительности такой сделки, которая недействительна в силу прямого указания закона. По общему правилу такой способ защиты, как признание зарегистрированного права (обременения) отсутствующим, подлежит применению в том случае, когда заинтересованное лицо фактически владеет недвижимым имуществом, однако, не имеет иной возможности защиты своих прав в связи с наличием в ЕГРН записи о праве ответчика на это же имущество. Обязательным условием для реализации данного способа защиты права является отсутствие необходимости защиты владения. Иск о признании зарегистрированного права отсутствующим допустим и как форма требования о применении последствий недействительности сделки, когда нарушение прав истца состоит именно в наличии в ЕГРН регистрационной записи о праве ответчика в отношении того или иного объекта недвижимости, внесенной на основании недействительной сделки. При этом сам истец для восстановления своего нарушенного права не нуждается в восстановлении фактического владения вещью. Апелляционный суд пришел к выводу о том, что администрация не может рассматриваться как лицо, утратившее владение земельным участком. Муниципальное образование город-курорт Геленджик является собственником земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402004:23. Из актов от 18.02.2019, от 27.01.2020, составленных должностными лицами управления имущественных отношений, следует, что земельный участок не используется в соответствии с целью предоставления. Участок заброшен, захламлен, объекты капитального строительства отсутствуют, на участке произрастает сорная растительность, ограждение земельного участка нарушено, доступ третьих лиц на земельный участок не ограничен. Согласно совместному акту осмотра от 26.03.2020 земельный участок не застроен, со стороны улицы Туристической в г. Геленджике огорожен забором из металлопрофиля, доступ к участку осуществляется через ворота, свободно. Со стороны соседнего земельного участка с кадастровым номером 23:40:0402004:42 огорожен деревянным забором из подручных материалов (доски, двери), доступ к участку не ограничен. Ограждение со стороны соседних участков с кадастровыми номерами 23:40:0402004:403 и 23:40:0402004:37 из металлопрофиля. Охрана участка не осуществляется. Данный акт подписан представителем предпринимателя с возражениями в части указания на неограниченный доступ к земельному участку, который огорожен по всему периметру. Вместе с тем, из фотоматериалов, являющихся приложением к акту осмотра от 26.03.2020, следует, что имеющееся ограждение по периметру не является капитальным, выполнено частично из

металлопрофиля и частично из подручных материалов. При этом часть ограждения имеет ненадлежащее техническое состояние, является ветхой и разрушенной (собрана из деревянных досок и старых деревянных дверей), утратила свое функциональное значение и не может служить целям ограничения доступа на земельный участок для любых третьих лиц. Фактически доступ на участок для неограниченного круга лиц, в том числе для истца, имеется с территории мест общего пользования (тротуара, примыкающего к спорному участку).

Установив данные обстоятельства, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что муниципальное образование город-курорт Геленджик фактически не лишено владения данным участком. Ввиду того, что истцу не требуется восстановление владения земельным участком, у ответчика отсутствует титул на него в силу констатации вступившим в законную силу судебным актом ничтожности договора аренды от 16.06.2004 N 4000000869, признание отсутствующим права аренды предпринимателя на такой участок, является надлежащим способом восстановления прав публичного собственника. Администрация, обращаясь в суд с требованием о расторжении договора аренды в рамках дела N А32-21613/2019, полагала сделку действительной, а себя лицом, опосредованно владеющим земельным участком (законным арендодателем). Поэтому суд апелляционной инстанции исчислил срок давности к требованию, заявленному администрацией в форме реституционного применительно к объекту, переданному во временное пользование, но в отношении которого истец не утратил владение, с момента вступления в законную силу решения по делу N А32-21613/2019. С этого момента у предпринимателя возникла обязанность по возврату земельного участка муниципальному собственнику.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции, отметив при этом отсутствие предусмотренных статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации каких-либо оснований предоставления предпринимателю данного участка в аренду.

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 Зорогляна Жираира Арзумановича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда

