

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС22-2548

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04.04.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Анахита» на решение Арбитражного суда Республики Крым от 19.04.2021, постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2021 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 03.12.2021 по делу № А83-15319/2020,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Анахита" (далее - общество, заявитель, ООО "Анахита") обратилось в Арбитражный суд Республики Крым с заявлением к Администрации города Ялта Республики Крым (далее - администрация, уполномоченный орган) о признании недействительным постановления N 2248-п от 14.07.2020 "Об отказе обществу с ограниченной ответственностью "Анахита" в предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дражинского, 7а (в районе пляжа Гороно), без проведения торгов"; обязать администрацию устранить нарушение прав и законных интересов общества путем подготовки, подписания и направления в адрес последнего проекта договора аренды земельного участка площадью 53 кв. м с кадастровым номером 90:25:010104:542, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дражинского, 7а (в районе пляжа Гороно), из категории земель "земли населенных пунктов", с видом разрешенного использования "общественное питание" (код 4.6) (далее - земельный участок 04:542, спорный земельный

участок), не позднее 10 календарных дней со дня вступления решения суда в законную силу.

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 19.04.2021, оставленным без изменения постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2021 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 03.12.2021 в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что 20.10.2005 решением исполнительного комитета Ялтинского городского совета №1448 оформлено право собственности за Ялтинским городским советом на недвижимое имущество -павильон литера Б, общей площадью 56,4 кв.м, расположенный по адресу:г.Ялта,ул.Дражинского,7а.На основании указанного решения выдано свидетельство о праве собственности и зарегистрировано в реестре прав собственности на недвижимое имущество от 27.10.2005, номер записи 112.

Между Фондом коммунального имущества Ялтинского городского Совета (далее -Продавец) и ЧП «АНАХИТА» (далее -Покупатель) 21.11.2007 был заключен договор купли-продажи (далее -Договор).

Продавец обязался передать в собственность покупателя коммунальное имущество-павильон литера Б, расположенный по адресу: г.Ялта, ул.Дражинского.7а, провести регистрацию объекта приватизации в бюро технической инвентаризации. Объектом приватизации являлось коммунальное имущество, зарегистрированное на основании свидетельства о праве собственности на недвижимое имущество, выданное исполнительным комитетом Ялтинского городского Совета от 27.10.2005 №1448, зарегистрированное коммунальным предприятием Ялтинского бюро технической инвентаризации в реестре прав собственности на недвижимое имущество 27.10.2005, номер записи в книге 20 ж, реестровый номер в реестре прав собственности на недвижимое имущество 12563959 (пункт 1.1 договора).

ЧП «АНАХИТА» приобрело у Фонда коммунального имущество Ялтинского городского совета (правопреемник Администрации города Ялта) именно недвижимое имущество в рамках действующего законодательства.

На основании договора от 21.11.2007 и акта приема-передачи от 22.11.2007 за ЧП «АНАХИТА» признано право собственности на павильон лит.Б, общей площадью 56,4 кв.м., расположены по адресу: г.Ялта,ул.Дражинского,7а.

Вступившим в законную силу решением Окружного административного суда Республики Крым от 30.04.2014 по делу №801/11398/13а по заявлению прокуратуры Республики Крым о признании незаконным и отмене решения исполнительного комитета Ялтинского городского совета №1448 от 20.10.2005 установлено, что объект- павильон лит.Б общей площадью 56,4кв.м по ул.Дзержинского,7а в г.Ялта на основании решения 18-й сессии Ялтинского

городского совета 21-го созыва от 29.10.1992 «О формировании коммунальной собственности города и поселков» зарегистрирован в реестре объектов коммунальной собственности Ялтинского городского совета, и земельный участок, на котором расположен указанный объект, относится к землям Ялтинского городского совета.

Таким образом, орган местного самоуправления возвел объект в 1992 на земельном участке, находящимся в его ведении, в последующем зарегистрировав право коммунальной собственности на капитальный объект и выдано свидетельство о праве собственности. В дальнейшем объект был продан Обществу.

Орган регистрации, проводя правовую эспертизу, 14.03.2017 в Едином государственном реестре недвижимости сделал запись о регистрации права собственности за ООО «АНАХИТА».

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее -Земельный кодекс) и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации(далее- Гражданский кодекс) при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования частью земельного участка, занятой этой недвижимостью и необходимой для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

В силу принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, отсутствие регистрации права на земельный участок не означает отсутствие права на земельный участок, на котором расположено недвижимое имущество.

Право пользования земельным участком с кадастровым номером 90:25:010104:542, на котором расположен объект недвижимости с кадастровым номером 90:25:010104:242 и необходимым для его эксплуатации, возникает у собственника этой недвижимости в силу прямого указания закона в момент государственной регистрации права собственности.

Испрашиваемому истцом земельному участку с кадастровым номером 90:25:010104:542 установлен вид разрешенного использования «Общественное питание». Согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 «Общественное питание» подразумевает размещение объектов строительства в целях устройства мест общественного пользования (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Истцом испрашивался в аренду земельный участок именно для целей эксплуатации и обслуживания нежилого здания с целью устройства мест общественного питания, что полностью соответствует целям использования земельного участка.

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, 22.01.2019 ООО "Анахита" обратилось в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 90:25:010104:542 с приложением его кадастрового паспорта от 30.03.2016, а также свидетельства о государственной регистрации права собственности от 10.12.2013 на павильон лит. Б общей площадью 56,4 кв. м, с эксплуатируемой крышей площадью 63,5 кв. м, расположенный по адресу: г. Ялта, ул. Дражинского, д. 7а.

Администрацией 14.07.2020 принято постановление N 2248-п, которым по результатам рассмотрения заявления обществу отказано в предоставлении испрашиваемого земельного участка в аренду без проведения торгов со ссылкой на статью 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - постановление N 2248-п, обжалуемое постановление).

Полагая постановление администрации об отказе в предоставлении земельного участка незаконным, общество обратилось с настоящим требованием в суд республики.

Отказывая в удовлетворении требований, суды исходили из следующего.

Согласно подпункту 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса без проведения торгов заключается договор аренды земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, с собственниками таких зданий, сооружений в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса, если иное не установлено названной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Спорный земельный участок предоставлен ЧП "Анахита" (правопреемственник общества) на основании утвержденного проекта землеустройства по отводу земельного участка и договора аренды земельного участка от 07.06.2002 сроком на 3 года, который продлен до 07.10.2018, для размещения и обслуживания летней площадки.

Соответствующие разрешения уполномоченного органа на замену деревянных конструкций существующей летней площадки на бетонные, и остекление площадки съемными стеклопакетами не могут свидетельствовать об изменении целевого назначения земельного участка его собственником.

На свободном изначально от застройки арендуемом обществом земельном участке, расположенном на территории общего пользования (в районе пляжа) в 100-метровой водоохранной зоне Черного моря, арендатором в 2005 году возведен павильон, право собственности на который зарегистрировано за обществом 14.03.2017 на основании свидетельства о праве собственности от 10.12.2013 и договора купли-продажи павильона от 21.11.2007.

Отклоняя доводы заявителя о том, что павильон является объектом недвижимого имущества, который был приобретен обществом в качестве такового у органа местного самоуправления и на него было зарегистрировано право собственности по законодательству Украины, а впоследствии перенесено в единый государственный реестр недвижимости Российской Федерации, суды, исходя из установленного статьей 130 Гражданского кодекса понятия недвижимого имущества, установили, что разрешительные документы на использование земельного участка не содержали сведений о том, что его предоставление в аренду обусловлено целями возведения на земельном участке павильона как объекта недвижимости, в связи с чем пришли к выводу о том, что претендовать на оформление арендных отношений для размещения павильона общество не вправе.

Судами правомерно отмечено, что наличие в едином государственном реестре недвижимости записи о регистрации за ООО «Ахита» права собственности на нежилое здание –павильон площадью 56,4кв.м само по себе не подтверждает обстоятельств создания спорного объекта как объекта недвижимого имущества, факт регистрации не может подменить собой установленную разрешительную процедуру на строительство объекта капитального строительства с последующим вводом его в эксплуатацию.

То обстоятельство, что Общество в 2007 году купило павильон у органа местного самоуправления и зарегистрировало право собственности на него в данном случае не имеет правового значения, поскольку в соответствии с законодательством Российской Федерации регламентирован иной порядок размещения нестационарного торгового объекта.

Согласно пункту 1 статьи 39.36 Земельного кодекса размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2009 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 381-ФЗ). При этом заключение договора аренды на земельный участок не требуется.

Таким образом, у администрации отсутствует предусмотренная законодательством обязанность предоставить Обществу испрашиваемый земельный участок в аренду, поскольку на участке расположен торговый павильон, не являющийся объектом недвижимости.

Статьей 28 Закона Украины от 17.02.2011 N 3038-VI "О регулировании градостроительной деятельности" павильон также отнесен к временным сооружениям.

Судами обоснованно принято во внимание, что испрашиваемый заявителем земельный участок находится в пределах береговой полосы Черного моря, которая предназначена для общего пользования и не предполагает в силу положений Водного кодекса Российской Федерации строительство на данной территории объектов. При этом, законодательством Украины (статья 31 Закона Украины "О курортах") также запрещалось в 100-метровой прибрежной полосе моря сооружение любых зданий, не связанных с эксплуатационным режимом и охраной природных и лечебных факторов курорта.

Отклоняя ссылку на решение Окружного административного суда Республики Крым от 30.04.2014 по делу N 801/11398/13а и Арбитражного суда Республики Крым от 29.01.2015 по делу N А83-2242/2014, суды указали, что в предмет указанных споров не входило определение капитального характера павильона.

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 общества с ограниченной ответственностью «Анахита» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова