

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС23-16081

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А49-12153/2020

Резолютивная часть определения объявлена 14.12.2023.

Полный текст определения изготовлен 21.12.2023.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего А.А. Якимова,

судей И.Л. Грачевой, Р.А. Хатыповой

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Кривоzubова Николая Михайловича на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.12.2022 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23.05.2023 по делу № А49-12153/2020.

В заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Административно-жилищное строительство» – Фискинд О.Б. (доверенность от 10.01.2023), Кузнецов Д.В. (доверенность от 20.11.2023);

индивидуального предпринимателя Кривоzubова Николая Михайловича – Лагуткин А.В., Афонин С.В. (доверенность от 22.11.2023).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Якимова А.А., выслушав объяснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Административно-жилищное строительство» (далее – общество «АЖС», общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с иском заявлением к индивидуальному предпринимателю Кривоzubову Николаю Михайловичу (далее – ИП Кривоzubов Н.М., предприниматель, ответчик), Управлению муниципального имущества города Пензы (далее – Управление) о признании недействительным договора аренды земельного участка от 22.12.2017 № 306.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пензенской области.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 26.05.2021, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2021, в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 14.12.2021 решение и постановление судов отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 17.08.2022 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 Пензенской области (далее - Управление Росреестра по Пензенской области) и администрация города Пензы.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда Пензенской области от 29.09.2022 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.12.2022 решение суда отменено, иск удовлетворен.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 23.05.2023 постановление апелляционного суда от 13.12.2022 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело истребовано из Арбитражного суда Пензенской области.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13.11.2023 жалоба ИП Кривоzubова Н.М. вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу общество «АЖС» просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

В судебном заседании представители ответчика поддержали доводы жалобы, представители истца возражали против удовлетворения кассационной жалобы, полагая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными.

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом, своих представителей в суд не направили.

В соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка указанных лиц не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Судами установлены следующие обстоятельства.

Постановлением Главы Пензенской городской администрации от 09.04.1993 № 280/1 земельный участок с кадастровым номером 58:29:4005016:54, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Либерсона, д. 28 (далее – спорный земельный участок), был предоставлен товариществу с ограниченной ответственностью «Жемчужина» для строительства 2-3 этажных административных зданий с магазинами на первом этаже.

Постановлением Главы Пензенской городской администрации от 25.08.1993 № 801 внесены изменения в постановление Главы Пензенской городской администрации от 09.04.1993 № 280/1 в связи с объединением вышеуказанного товарищества и акционерного общества «Тон-Инвест» и созданием товарищества с ограниченной ответственностью «Административно-жилищное строительство» (в настоящее время общество с ограниченной ответственностью «Административно-жилищное строительство»).

Глава администрации города Пензы постановлением от 11.01.2005 № 12/2 внес изменения в указанные постановления, согласно которым обществу «АЖС» предоставлен земельный участок из состава земель поселений для строительства 2-3 этажных административных зданий с магазинами на первом этаже по ул. Либерсона площадью 930 кв. м.

Общество «АЖС» 12.05.2005 зарегистрировало право постоянного (бессрочного) пользования на спорный земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права серии 58 КТ № 288609).

Обществом «АЖС» 29.10.2008 оформлен кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства на спорном земельном участке – фундамент степенью готовности 18% – с присвоением адреса: г. Пенза, ул. Либерсона, 29.

Права на фундамент в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не регистрировались.

На основании заявления общества о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды администрацией города Пензы принято постановление от 28.12.2012 № 1623 о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования общества «АЖС» на спорный земельный участок и его предоставлении обществу в аренду. В постановлении Обществу предписано обеспечить заключение договора аренды.

Администрация города Пензы обратилась в Управление Росреестра по Пензенской области с заявлением от 17.01.2013 о внесении в ЕГРН записи о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, на основании которого 28.01.2013 осуществлена государственная регистрация прекращения права общества «АЖС» на земельный участок с кадастровым номером 58:29:4005016:54.

Поскольку Общество в течение четырех лет не выразило намерение заключить договор аренды, участок не использовало, администрация города Пензы приняла постановление от 30.08.2017 № 1587/13 о выставлении на торги права аренды спорного публичного участка, имеющего вид разрешенного использования «деловое управление» в целях предоставления его для строительства.

На основании данного постановления Управление муниципального имущества города Пензы провело аукцион, победителем которого признан ИП Кривоzubов Н.М., предложивший наибольшую цену.

Между муниципальным образованием город Пенза, от имени которого выступило Управление муниципального имущества администрации города Пензы (в настоящее время – Управление муниципального имущества города Пензы (арендодатель)), и ИП Кривоzubовым Н.М. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 22.12.2017 № 306 сроком действия по 21.12.2020 (пункт 2.1 договора).

Предпринимателю выдано разрешение на строительство административного здания на указанном участке от 09.06.2020 сроком действия до 09.11.2020, которое было впоследствии продлено до 15.01.2023.

Для завершения строительства объекта недвижимости Управление и ИП Кривоzubов Н.М. заключили новый договор от 21.12.2020 № 231/2020 аренды земельного участка.

Возведенный предпринимателем объект недвижимого имущества введен в эксплуатацию на основании разрешения от 16.06.2022 № 58-29-32-2022, на него зарегистрировано право собственности в ЕГРН.

По договору купли-продажи от 10.08.2022 № 17810 спорный земельный участок приобретен предпринимателем в собственность на основании статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в связи с наличием на нём объекта недвижимости; в ЕГРН внесена запись о государственной регистрации права собственности Кривоzubова Н.М. на этот участок.

Общество «АЖС», полагая, что договор аренды земельного участка от 21.12.2017 № 306 заключен на торгах с нарушением его права постоянного (бессрочного) пользования, которое считает не прекратившимся в связи с незавершением его переоформления на право аренды, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском заявлением.

Предприниматель, возражая на иск, в частности, указывал на то, что приобрел земельный участок на публичных торгах и сведений в ЕГРН о каких-либо правах истца на этот объект, позволявших усомниться в праве организатора торгов на его отчуждение, не имелось с учетом того, что участок не был огорожен, остатки разрушенного фундамента не консервировались. Ответчик полагал, что помимо отказа истца от прав на земельный участок в 2012 году право постоянного (бессрочного) пользования прекратилось в силу положений пункта 2 статьи 45 ЗК РФ при неиспользовании его обществом в целях строительства в течение трех лет.

Кроме того, предприниматель ссылаясь на то, что действия Управления Росреестра по Пензенской области по государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования общества «АЖС» на спорный земельный участок оспаривались истцом в деле № А49-4827/2021, по которому в стадии апелляционного пересмотра он отказался от иска, не получив в суде первой инстанции защиту предполагавшегося права.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы доказательства, руководствуясь статьями 1, 10, 12, 130, 131, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска общества «АЖС». Суд в том числе исходил из того, что истец избрал ненадлежащий способ защиты права, которое он считает нарушенным.

При этом к такому выводу суд пришел, установив, что объекты недвижимости на момент проведения торгов на земельном участке отсутствовали, торги на право заключения договора аренды земельного участка не оспорены; ИП Кривоzubов Н.М. является добросовестным приобретателем права аренды земельного участка; оспариваемый договор аренды от 22.12.2017 № 306 прекратил свое действие, на спорном земельном участке предпринимателем возведен объект недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством; спорный земельный участок выбыл из владения истца не позднее 2017 года и передан в собственность предпринимателя в 2022 году.

Суд дал оценку тому обстоятельству, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком было предоставлено истцу и его предшественникам для строительства, которое они не осуществили с 1993 года, а после отказа от права в 2012 году истец в нарушение требований Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) и постановления Администрации города Пензы от 28.12.2012 № 1623 не оформил арендные отношения на землю, после 2008 года за разрешением на строительство не обращался.

Повторно рассмотрев дело, сославшись на статьи 166 – 168 ГК РФ, пункт 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, подпункт 7 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил исковые требования, поскольку пришел к выводу, что право постоянного (бессрочного) пользования на спорный земельный участок у общества «АЖС» не прекращено в установленном законом порядке в связи с незавершением процесса его переоформления на право аренды, поэтому земельный участок не мог быть предметом аукциона, на нем находился незавершенный строительством фундамент общества, возведенный на основании разрешительной документации.

Суд округа поддержал выводы и позицию суда апелляционной инстанции.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

При издании и исполнении правового акта о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования общества на спорный земельный участок орган местного самоуправления действовал в соответствии с требованиями пункта 5 статьи 39.14, пункта 1 статьи 45 и статьи 53 ЗК РФ, в силу которых заявление о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду должно быть подано одновременно с заявлением о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования таким земельным участком, а орган, уполномоченный распоряжаться земельным участком от имени собственника, принимает решение о прекращении права и обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прекращения права.

Как установлено судами на момент повторного рассмотрения дела, предприниматель стал собственником объекта недвижимости, расположенного на спорном земельном участке, а также собственником спорного земельного участка на основании правоустанавливающих документов, которые не оспариваются в рамках настоящего дела.

Ссылка истца на то, что предоставление земельного участка ответчику в собственность совершено с нарушением его права постоянного (бессрочного) пользования, подлежит отклонению в силу следующего.

Согласно правовым позициям, изложенным в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от

18.09.2012 № 4225/12 и от 03.04.2012 № 12955/11, собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на оформление своего права на земельный участок (собственность или право аренды), реализация которого не может быть ограничена в частности тем, что такой земельный участок был передан иному лицу на ином праве, в том числе на праве постоянного (бессрочного) пользования.

При наличии у собственника объекта недвижимости исключительного права на приобретение соответствующего земельного участка в собственность или в аренду прекращение права постоянного (бессрочного) пользования не требуется.

Суд первой инстанции установил, а суд апелляционной инстанции не опроверг тот факт, что спорный земельный участок выбыл из владения истца не позднее 2017 года.

В этих обстоятельствах обращение в суд должно иметь своей целью восстановление предполагаемых прав на земельный участок надлежащим способом защиты путем оспаривания зарегистрированного права собственности предпринимателя и восстановления утраченного владения объектом недвижимости (участком).

В силу статьи 305 ГК РФ к субъектам ограниченных вещных прав применяются те же правила защиты, что и к собственникам вещи.

В пункте 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 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 Пленума № 10/22) указано, что если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ); когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ.

Из указанных разъяснений постановления Пленума № 10/22, а также позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 21.04.2003 № 6-П, о соотношении положений статей 167 и 301, 302 ГК РФ, о применении последствий недействительности сделки и об истребовании имущества из чужого незаконного владения, следует, что права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 ГК РФ; такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если имеются предусмотренные статьей 302 ГК РФ основания, которые дают право истребовать имущество у добросовестного приобретателя.

В Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 22.06.2017 № 16-П указано, что добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302

ГК РФ в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права.

Соответствующие правовые подходы изложены в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.02.2018 № 305-ЭС17-13675.

Между тем, как правильно указал суд первой инстанции, заявив требование о признании недействительным договора аренды от 22.12.2017 без применения реституции по сделке, общество, утратившее владение (что установлено судами), вместо виндикационного требования избрало ненадлежащий способ в защиту предполагаемого ограниченного вещного права на земельный участок.

При этом суд обосновал добросовестное поведение предпринимателя и оценил как небезупречное поведение истца вследствие длительного непринятия мер для строительства, с учетом того, что участок предоставлялся для строительства более 25 лет назад, при этом интерес публичного собственника заключается в использовании участка в целях его предоставления в аренду именно для строительства; последующего бездействия по незавершению инициированного им процесса переоформления прав на земельный участок в соответствии с требованиями Закона № 137-ФЗ; отсутствия претензий к публичному собственнику при наличии в ЕГРН записи о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования и передаче участка в 2017 году в аренду предпринимателю для ведения им строительных работ.

Следует также отметить, что только после завершения предпринимателем строительства объекта на участке общество предъявило в 2023 году иск о его сносе.

При таких обстоятельствах у судов апелляционной и кассационной инстанции не имелось оснований считать, что суд первой инстанции не обосновал применение статьи 10 ГК РФ при избранном обществом способе защиты.

С учетом конкретных обстоятельств нахождения на земельном участке публичной собственности законно возведенного объекта недвижимости (пока не оспорено право на этот объект) и предоставления под него земельного участка в порядке приватизации, вывод суда первой инстанции об утрате истцом производного от публичного права собственности права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком является верным.

Поскольку в данном деле судами апелляционной и кассационной инстанций применены нормы права к ненадлежащему способу защиты, а

подлежащие применению нормы права связаны с иным предметом доказывания при предъявлении другого иска, то обжалуемые постановления апелляционного и окружного судов на основании части 1 статьи 291.11 и пункта 4 части 1 статьи 291.14 АПК РФ подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

Вопрос о возмещении судебных расходов сторонами может быть разрешен по правилам статьи 112 АПК РФ путем подачи соответствующего заявления в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.12.2022 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23.05.2023 по делу № А49-12153/2020 отменить.

Решение Арбитражного суда Пензенской области от 29.09.2022 по указанному делу оставить в силе.

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

Председательствующий

А.А. Якимов

Судьи

И.Л. Грачева

Р.А. Хатыпова