



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 14-КАД24-4-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

31 июля 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Горчаковой Е.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Колчанова Григория Валерьевича на решение Центрального районного суда г. Воронежа от 10 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 25 июля 2023 г., и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2023 г. по делу № 2а-412/2023 по административному исковому заявлению Колчанова Григория Валерьевича к Департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области о признании незаконным решения об отказе в предоставлении в аренду земельного участка, о возложении обязанности повторно рассмотреть заявление о предоставлении в аренду земельного участка.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Колчанов Г.В., являясь собственником нежилого здания (логистический центр) площадью 1 319,4 кв. м, количество этажей 2, кадастровый номер [REDACTED], находящегося на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9 039 кв. м, расположенного по адресу: г. [REDACTED], обратился в Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее также – Департамент) с заявлением о заключении без проведения торгов договора аренды земельного участка сроком на 49 лет.

Решением от 27 сентября 2022 г. № 52-17-21797 Департамент отказал Колчанову Г.В. в предоставлении в аренду земельного участка, указав, что площадь испрашиваемого земельного участка несоразмерна площади объекта недвижимого имущества, расположенного на нем и принадлежащего административному истцу на праве собственности, также на земельном участке расположен ангар с пристройками и шкафной газорегуляторный пункт, правоустанавливающие документы на которые отсутствуют.

Не согласившись с решением Департамента, Колчанов Г.В. обратился в суд с административным иском о признании его незаконным и о возложении обязанности повторно рассмотреть заявление о предоставлении в аренду земельного участка.

Решением Центрального районного суда г. Воронежа от 10 апреля 2023 г. административное исковое заявление Колчанова Г.В. оставлено без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 25 июля 2023 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2023 г., судебный акт суда первой инстанции отменен, в удовлетворении административного иска отказано.

Согласно подпункту 9 пункта 2 статьи 39⁶ и пункту 1 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации для собственников зданий или сооружений предусмотрено исключительное право на приобретение в аренду земельных участков без проведения торгов, на которых эти объекты расположены.

Разрешая заявленный спор, суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу, что в соответствии с проектной документацией объектов основного и вспомогательных зданий и сооружений, необходимых площадок для выполнения операций погрузки, выгрузки транспортных средств, а также согласно заключению судебной экспертизы ООО ЭУ «Воронежский центр экспертизы», отказ в предоставлении земельного участка в аренду на основании несоразмерности площади земельного участка и площади нежилого здания, а также наличия на земельном участке ангара является необоснованным.

Вместе с тем суды, установив, что на данном земельном участке расположен шкафной газорегуляторный пункт, являющийся частью газораспределительной сети, а документы, подтверждающие право собственности Колчанова Г.В. на указанное имущество, административным истцом в Департамент не представлены, отказали в удовлетворении искового заявления.

Выводы судов в этой части решения основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе

в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если на указанном в заявлении о предоставлении земельного участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39³⁶ настоящего Кодекса, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства, а также случаев, если подано заявление о предоставлении земельного участка и в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55³² Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Судами не учтено, что указанной нормой предусмотрены случаи исключения из отказа в предоставлении земельного участка, когда на испрашиваемом земельном участке расположены здание, сооружение, принадлежащие иным гражданам или юридическим лицам, размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута.

В силу пункта 1 статьи 39³⁷ Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель, в том числе в целях строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для оказания услуг связи, организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

Приходя к выводу о том, что шкафной газорегуляторный пункт, являясь неотъемлемой частью линейного объекта газораспределительной сети, относящейся к недвижимости, суды не применили нормы подпункта 4 пункта 4 статьи 23, пункта 1 статьи 39³⁷ Земельного кодекса Российской Федерации, в силу которых размещение таких объектов допускается на основании публичного сервитута, следовательно, оснований, предусмотренных пунктом 4 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации

Федерации для отказа административному истцу в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов у Департамента не имелось.

Кроме того, судами не учтено, что согласно представленным в материалы дела договору на техническое обслуживание и ремонт газового оборудования от 1 мая 2020 г. № 864, заключенному административным истцом с ООО «ВоронежТеплоГазСервис», и акту о подключении (технологическом присоединении) от 29 мая 2020 г., участок подземного и надземного газопровода высокого давления от места врезки, включая кран и шкафной газорегуляторный пункт, а также участок надземного газопровода низкого давления, внутренние газопроводы и газовое оборудование котельной, находятся на балансе Колчанова Г.В., относятся к имуществу, ответственность за эксплуатацию которого несет административный истец и которое обслуживается газовой службой ООО «ВоронежТеплоГазСервис» на основании заключенного договора.

С учетом изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

кассационную жалобу Колчанова Григория Валерьевича – удовлетворить.

Решение Центрального районного суда г. Воронежа от 10 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 25 июля 2023 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2023 г. отменить.

Признать незаконным решение Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 27 сентября 2022 г. № 52-17-21797 об отказе Колчанову Г.В. в предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9 039 кв. м, расположенного по адресу: г. [REDACTED]

Возложить на Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области обязанность повторно рассмотреть заявление Колчанова Г.В. о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9 039 кв. м, расположенного по адресу: г. [REDACTED]

Председательствующий

Судьи