

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-5128

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12.05.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Бостановой Ирины Александровны на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 11.06.2019, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.01.2020 по делу № А63-1497/2019,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Бостанова Ирина Александровна (далее - предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением к Комитету по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя (далее - комитет), в котором просила:

- признать незаконным бездействие комитета, выразившееся в нарушении права предпринимателя по внесению изменений в сведения государственного кадастра недвижимости, в договоры аренды земельных участков от 09.04.2018 NN 6901, N 6899, в части корректировки разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 26:12:010206:100, 26:12:010206:99, путем исключения приписки "гостевая",

- обязать комитет устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод предпринимателя, а именно, внести изменения в сведения государственного кадастра недвижимости в части корректировки разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 26:12:010206:100, 26:12:010206:99, путем исключения приписки "гостевая", и приведения в строгое соответствие с Классификатором видов разрешенного

использования земельных участков (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540, далее - Классификатор, приказ N 540) - "обслуживание автотранспорта" (уточненные требования; т. 4, л.д. 51-52, 61-63).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Администрация города Ставрополя (далее - администрация; т. 4, л.д. 59-60).

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 11.06.2019, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.01.2020, в удовлетворении требований предпринимателя отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что не согласен с выводами судов о том, что при издании Постановлений администрации города Ставрополя от 01.09.2017 №1612 и №1613 с целью изменения вида разрешенного использования земельных участков 26:12:010206:100 и 26:12:010206:99 «обслуживание автотранспорта» (гостевая автостоянка) администрация города Ставрополя руководствовалась Решением Ставропольской городской Думы от 25.02.2015 №608 «О толковании Правил землепользования и застройки города Ставрополя в части соответствия установленных видов разрешенного использования земельных участков видам разрешенного использования земельных участков, предусмотренных классификатором видов разрешенного использования земельных участков», согласно указанного Решения основной вид разрешенного использования «гостевая автостоянка» соответствует кодовому обозначению классификатора 4.9.

Код 4.9. входит в четвертый раздел классификатора «Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности».

Решением Ставропольской Думы от 25.02.2015 №608 код 4.9 исключен из раздела «Объекты предпринимательской деятельности» и включен в раздел 6 «Объекты транспорта».

Согласно пунктов 1.1 договоров аренды земельные участки пол адресу: г.Ставрополь, проспект Кулакова 16а и Кулакова 16б с кадастровыми номерами 26:12:010206:100 и 26:12:010206:99 имеют вид разрешенного использования «обслуживание автотранспорта»(гостевая автостоянка). Кроме того, договорами аренды определено, что вид разрешенного использования земельных участков соответствует коду разрешенного использования земельного участка 4.9, предусмотренных классификатором видов разрешенного использования.

Согласно статьи 46 Правил землепользования и застройки города Ставрополя, утвержденных решением Ставропольской городской Думы №97

от 27.10.2010, которыми администрация города Ставрополя руководствовалась при изменении вида разрешенного использования земельных участков, в данной зоне предусмотрено размещение гаражей встроенных, подземных, многоуровневых автостоянок, гостевых автостоянок, объектов по обслуживанию транспортных средств, автозаправочных станций.

В соответствии с Правилами №97 от 27.10.2010 земельные участки с кадастровыми номерами 26:12:010206:100 и 26:12:010206:99 находились в основных видах разрешенного использования.

В силу пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ №540 от 01.09.2014 определены г7гостевые стоянки (стоянки для клиентов и сотрудников торгового центра, рынка) на земельных участках с видом разрешенного использования с кодами 2.5,2.6,2.7-«Жилая застройка»,4.2-«Объекты торговли(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) общей площадью 50000кв.м.,4.3-«Рынки», то есть стоянки в границах земельного участка объекта.

При этом классификатор не содержит каких-либо признаков наличия гостевых стоянок на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 4.9.

На земельных участках с кадастровыми номерами 26:12:010206:100 и 26:12:010206:99 отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства.

Поскольку Градостроительный кодекс исключает возможность выбора (установления) вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков вместо основных (пункт 3 части 1 статьи 37 названного Кодекса), так как вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними, то есть для одного участка, а не для двух различных, когда на одном осуществляется основной вид разрешенного использования, а на другом, самостоятельном участке - вспомогательный, в отсутствие осуществления на этом же участке основного вида разрешенного использования, пояснительная приписка «гостевая автостоянка» к основному разрешенному виду «Обслуживание

автотранспорта» не совместима с разрешенным использованием по коду 4.9 классификатора.

Законодатель разграничивает процедуру изменения разрешенного использования земельного участка и процедуру установления соответствия вида разрешенного использования федеральному классификатору. При установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка федеральному классификатору этот вид не изменяется.

Приведение вида разрешенного использования в соответствие с Классификатором не изменяет основания предоставления земельного участка.

Территориальная зона ОД-2 в основных видах Правил землепользования и застройки города Ставрополя, утвержденных решением Ставропольской городской Думы №97 от 27.10.2010 предусматривает размещение гаражей встроенных, подземных, многоуровневых автостоянок, гостевых автостоянок, объектов по обслуживанию транспортных средств, автозаправочных станций. Классификатором в разрешенном использовании «Обслуживание автотранспорта» предусмотрено размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1, то есть вид разрешенного использования в Градостроительном регламенте функционально соответствует виду разрешенного использования Классификатора, в связи с чем правовой режим использования земельных участков не изменяется, в полной мере соотносится с разрешенным видом Правил, не приводит его к фактическому изменению и не порождает неопределенность.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 №540 вступил в силу с 24.12.2014, указанные положения Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» (далее - Закон №171-ФЗ) вступили в силу с 01.03.2015, вид разрешенного использования земельных участков изменен администрацией города Севастополя 01.09.2017.

Учитывая, что вид разрешенного использования изменялся после вступления в силу классификатора соответственно, после 01.03.2015 для целей определения вида разрешенного использования земельных участков подлежит применению утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, в связи с чем избираемый вид разрешенного использования земельного участка после 01.03.2015 должен соответствовать Классификатору.

Судами не принято во внимание Решение Промышленного районного суда города Ставрополя по делу №33-8593\2018 от 28.08.2018.

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, в пунктах 1.1 договоров аренды земельных участков от 09.04.2018 NN 6899, 6901, заключенных с Бостановой И.А. по результатам аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель населенных пунктов с кадастровыми номерами 26:12:010206:100, 26:12:010206:99, без права капитального строительства, вид разрешенного использования участков определен как "обслуживание автотранспорта (гостевая автостоянка)", при этом указано, что он соответствует коду (числовому обозначению) видов разрешенного использования земельных участков - 4.9, предусмотренных Классификатором.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса правовой режим земель в Российской Федерации определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В силу пункта 13 статьи 34 Закона N 171-ФЗ по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков; данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка, не допускается (пункт 17 статьи 39.8 Земельного кодекса).

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательства, руководствуясь указанными правовыми нормами, судебные инстанции отказали в удовлетворении, указав, что действующее законодательство не содержит понятия "корректировка вида разрешенного использования земельного участка"; в материалах дела отсутствует документальное подтверждение реализации Бостановой И.А. права на обращение в уполномоченный орган с заявлением, предусмотренным в пункте 13 статьи 34 Закона N 171-ФЗ. Адресованное комитету заявление предпринимателя от 23.11.2018, на которое имеется ссылка в поданном в арбитражный суд заявлении, содержало предложения об исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости, и о подписании дополнительного соглашения к договорам аренды земельных участков от 09.04.2018 N 6899, N 6901.

На момент принятия арбитражным судом к рассмотрению уточненных требований предпринимателя (определение от 02.04.2019) в Классификатор внесены изменения приказом Минэкономразвития России от 04.02.2019 N 44 (зарегистрирован в Минюсте России от 27.03.2019 N 54182), не предусматривающие такого вида разрешенного использования земельных участков как "Обслуживание автотранспорта"; код 4.9 Классификатора обозначает вид разрешенного использования земельных участков "Служебные гаражи" и содержит его описание.

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 Бостановой Ирины Александровны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова