

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС20-10998

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Бизнес-Эксперт М» на решение Арбитражного суда Приморского края от 27.11.2019, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2020 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.06.2020 по делу № А51-12325/2019,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Бизнес-Эксперт М" (ОГРН 1077757573024, ИНН 7715656386, адрес: 127018, г. Москва, ул. Октябрьская, 80/3, оф. 3305-08; далее - ООО "Управляющая Компания Бизнес-Эксперт М", общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании недействительным распоряжения департамента земельных и имущественных отношений Приморского края (далее - департамент, уполномоченный орган, ныне - министерство имущественных и земельных отношений Приморского края, далее - министерство; ОГРН 1072540005724, ИНН 2538111008, адрес: 690110, Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, 22) от 01.03.2019 N 321-вр "Об отмене распоряжения департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 16.04.2018 N 242-вр".

Решением Арбитражного суда Приморского края от 27.11.2019, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2020 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.06.2020, в удовлетворении требований отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами неправильно применен пункт 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо в отношении измененных земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования и (или) имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых или измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Ни положения пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, ни нормы Гражданского кодекса Российской Федерации не содержат прямого указания на прекращение действия ранее заключенного договора аренды в отношении земельного участка, образованного в результате выдела.

Судами неправильно применен пункт 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым целевым назначением и разрешенным использованием признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при перераспределении образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами. По смыслу приведенного положения образуемые в результате перераспределения земельные участки имеют тоже целевое назначение и разрешенное использование, что и исходные земельные участки, то есть из земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет с определенным видом разрешенного использования, может быть образован земельный участок только с тем же видом разрешенного использования.

Как усматривается из материалов дела, вид разрешенного использования образованных земельных участков, указанный в межевом плане, идентичен разрешенному использованию исходных земельных участков.

В оспариваемом отказе органа регистрации отсутствуют ссылки на то, что в данном случае имеются исключения из общего правила, требующие определения вида разрешенного использования образованных в результате перераспределения земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Ссылаясь на несоответствие вида разрешенного использования образованных земельных участков, указанному в межевом плане, градостроительному регламенту территориальной зоны, суды не учли положения части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации,

согласно которым земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Общие нормы статьей 36,37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации в части установления разрешенного использования образуемых земельных участков по градостроительному регламенту территориальной зоны применяются в случае отсутствия вида разрешенного использования у исходного земельного участка или в случае образования земельного участка из земель.

Суды неправильно придали преюдициальное значение выводам, установленных в решении суда по делу №А51-20536/2018.

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, на основании распоряжения департамента от 19.12.2014 N 3251-рз и во исполнение решения арбитражного суда от 04.07.2014 по делу N А51-13373/2014 между департаментом (арендодатель) и ООО "Управляющая Компания Бизнес-Эксперт М" (арендатор) заключен договор аренды от 20.02.2015 N 05-Ю-19758 на срок 49 лет в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:050025:570, площадью 1105 кв. м, находящийся по адресу: г. Владивосток, ул. Главная, 42, вид разрешенного использования: спортивные объекты и сооружения без трибун для зрителей с зелеными насаждениями и элементами благоустройства; цель предоставления: для целей, не связанных со строительством (устройство спортивной площадки без трибун для зрителей с зелеными насаждениями и элементами благоустройства).

Данный договор заключен с учетом ранее принятого распоряжения департамента от 21.02.2014 N 359-рз об изменении вида разрешенного использования спорного земельного участка с "для целей, не связанных со строительством (садоводство)" на указанный в градостроительном регламенте,

установленном для зоны застройки индивидуальными жилыми домами, в составе основных видов разрешенного использования земельных участков "устройство спортивной площадки без трибун для зрителей с зелеными насаждениями и элементами благоустройства".

Распоряжением департамента от 19.02.2015 N 425-рз разрешенное использование земельного участка изменено на "сады, скверы, парки, бульвары", в результате чего сторонами подписано соглашение от 06.10.2015 о внесении изменений в договор аренды земельного участка, согласно которому в пункте 1.1 договора слова о виде разрешенного использования земельного участка и цели предоставления заменены на слова "разрешенное использование: сады, скверы, парки, бульвары, для использования в целях, не связанных со строительством (устройство спортивной площадки без трибун для зрителей с зелеными насаждениями и элементами благоустройства)".

21.08.2017 общество обратилось в департамент с заявлением о разделе указанного земельного участка на два земельных участка площадью 550 и 555 кв. м, соответственно, и предоставлении вновь образованных земельных участков в аренду с видом разрешенного использования: сады, скверы, парки, бульвары, для использования в целях, не связанных со строительством (устройство спортивной площадки без трибун для зрителей с зелеными насаждениями и элементами благоустройства).

Распоряжением департамента от 16.04.2018 N 242-вр утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земель населенных пунктов площадью 555 кв. м в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:570 сохранен в измененных границах проектной площадью 550 кв. м.

Письмом от 28.06.2018 N 20/03/02-09/22574 уполномоченный орган уведомил заявителя об отсутствии возможности реализовать распоряжение от 16.04.2018 N 242-вр вследствие изменения с 04.04.2018 Правил землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа (далее - Правила), в силу которых вид разрешенного использования вновь образуемых земельных участков "сады, скверы, парки, бульвары" отсутствует в перечне основных видов разрешенного использования земельных участков в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

Ссылаясь на то, что информация об утверждении схемы расположения земельного участка не отражена в составе дополнительных сведений о земельном участке на публичной кадастровой карте, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании бездействия департамента, в удовлетворении которого отказано решением суда от 25.12.2018 по делу N А51-20538/2018.

По результатам рассмотрения данного дела департаментом принято распоряжение от 01.03.2019 N 321-вр "Об отмене распоряжения департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 16 апреля 2018 года N 242-вр".

ООО "Управляющая Компания Бизнес-Эксперт М", считая принятое распоряжение не соответствующим закону и нарушающим его права в сфере предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением, отказывая в удовлетворении которого суды правомерно исходили из следующего.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Одним из способов образования земельных участков в силу пункта 1 статьи 11.2 ЗК РФ является раздел.

Статья 11.4 ЗК РФ предусматривает административный порядок раздела земельного участка.

Согласно пункту 6 названной статьи при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера (пункт 1 статьи 11.10 ЗК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 11.10 ЗК РФ подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется, в том числе с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Таким образом, раздел земельного участка и дальнейшее предоставление образуемых земельных участков должны осуществляться с учетом градостроительных регламентов, действующих в соответствующий период.

Установлено, что земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:570 расположен в территориальной зоне "Ж1" и имеет разрешенное использование "сады, скверы, парки, бульвары".

Заявитель, иницируя процедуру раздела данного земельного, преследовал цель последующего получения в аренду в пределах срока договора аренды от 20.02.2015 N 05-Ю-19758 вновь образуемых земельных участков площадью 550 кв. м и 555 кв. м, соответственно, с тем же видом разрешенного использования "сады, скверы, парки, бульвары".

Между тем на момент принятия распоряжения от 16.04.2018 N 242-вр вступило в силу распоряжение департамента градостроительства Приморского края от 28.03.2018 N 14 "О внесении изменений в правила землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа".

Разделом 3.1 главы III Правил землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа, утвержденных решением Думы г. Владивостока от 07.04.2010 N 462, обусловлено, что зона "Ж1" определена для застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированной застройки, а также объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимыми для функционирования зоны.

Размещение скверов и бульваров предусмотрено для данной территориальной зоны только в качестве вспомогательного вида разрешенного использования в составе земельных участков общего пользования, а устройство площадок для занятия спортом и физкультурой - в качестве условно разрешенного вида в составе вида "спорт".

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, приняв во внимание обстоятельства, установленные при рассмотрении дела N А51-20536/2018, суды признали, что у департамента отсутствовали основания для утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земель населенных пунктов площадью 555 кв. м в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) и сохранения земельного участка с кадастровым номером 25:28:050025:570 в измененных границах проектной площадью 550 кв. м, оспариваемое распоряжение от 01.03.2019 N 321-вр об отмене в порядке самоконтроля распоряжения от 16.04.2018 N 242-вр принято департаментом при наличии к этому правовых оснований и не может нарушать права заявителя.

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 «Управляющая Компания Бизнес-Эксперт М» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова