

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-11451

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу департамента имущественных отношений Краснодарского края на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 29.08.2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.12.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.06.2020 по делу № А32-10441/2019,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Калюжная Ю.В. (далее - предприниматель) обратилась в арбитражный суд с заявлением к департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее - департамент), в котором просила:

- признать незаконным решение департамента об отказе в предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 23:38:0112007:399, выраженное в письме от 10.12.2018 N 52-54835/18-33-24;

- возложить на департамент обязанность в течение одного месяца с даты вступления решения суда по настоящему делу в законную силу подготовить и направить в адрес предпринимателя проект договора аренды земельного участка площадью 1725 кв. м (кадастровый номер 23:38:0112007:399) для подписания.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 29.08.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.12.2019 и постановлением Арбитражного суда

Северо-Кавказского округа от 10.06.2020, требования предпринимателя удовлетворены.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды пришли к необоснованному выводу о том, что для эксплуатации принадлежащих заявителю объектов недвижимости необходимо получение в аренду всей площади земельного участка.

Судами при рассмотрении настоящего спора не было установлено, является ли спорный земельный участок делимым или неделимым.

Площадь испрашиваемого земельного участка составляет 1 725 кв.м., а площадь объекта недвижимого имущества кв.м, таким образом, площадь застройки земельного участка равна 19,2%.

При этом, в соответствии с СП 18.1333330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» приложение В минимальная плотность застройки для предприятий по поставкам продукции составляет 40%.

Судами не исследован вопрос, каким образом три рефрижераторные секции на бетонных опорах являются объектами вспомогательного значения для обеспечения деятельности цеха ширпотреба.

Согласно сведениям единого государственного реестра предпринимателей, основным видом экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ИП Калюжиной Ю.В. является розничная торговля рыбой, ракообразными и моллюсками в специализированных магазинах.

Следовательно, земельный участок необходим индивидуальному предпринимателю не для эксплуатации расположенного на нем здания, а для размещения холодильных камер.

Здание цеха ширпотреба не используется предпринимателем, полностью захламлено, что подтверждается актами обследования.

Судами оставлено без внимания возражение Департамента относительно заключения судебной экспертизы от 01.08.2019 №2019-07-02А. В заключении эксперта указано, что к объектам недвижимости, расположенном на земельном участке, относится только кирпичное одноэтажное здание цеха ширпотреба литер «Д». Прочие строения и сооружения имеют характер вспомогательных и технологических объектов, не имеющих неразрывной связи с землей.

Расчет площади земельного участка, необходимого для эксплуатации объектов, может быть произведен только в отношении объектов капитального строительства, иные объекты не могут быть приняты в расчет, так как в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации не являются объектами недвижимого имущества.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Армавир с изменениями, утвержденными решением Армавирской городской Думы от 11.08.2017 №268 «Об утверждении правил

землепользования и застройки муниципального образования город Армавир» при размещении цехов для производственной деятельности максимальный процент застройки составляет 70%.

Следовательно, для использования объекта недвижимости необходимо $379,9/70\%=542,71$ кв.м земельного участка.

Указание экспертом на необходимость площади для пожарных проездов не может быть принята судом, так как минимальная площадь, установленная правилами землепользования и застройки для земельных участков, уже учитывает данные требования.

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, 15 апреля 2015 года предприниматель по договору купли-продажи приобрела в собственность цех ширпотреба площадью 330,8 кв. м, находящийся по адресу: г. Армавир, ул. Володарского, дом N 3 (запись о регистрации от 23.04.2015 N 23-23/037-23/037/801/2015-5918/2).

На момент приобретения объекта недвижимости он располагался на земельном участке с кадастровым номером 23:38:112007:355.

В соответствии с приказом департамента от 22.04.2016 N 536 из земельного участка с кадастровым номером 23:38:112007:355 (площадью 16 651 кв. м) образовано 6 земельных участков, в том числе земельный участок площадью 1731 кв. м, которому присвоен кадастровый номер 23:38:0112007:399 и уточнена площадь (1725 кв. м).

Право собственности на указанный земельный участок с кадастровым номером 23:38:0112007:399 принадлежит Краснодарскому краю.

Суды установили, что принадлежащий предпринимателю цех ширпотреба находится на земельном участке с кадастровым номером 23:38:0112007:399, относящемся к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования - под производство товаров народного потребления, поставлен на кадастровый учет 08.12.2016 (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.01.2018 N 23/037/002/2018-119). Из представленного в материалы дела технического паспорта следует, что площадь цеха ширпотреба составляет 379, 9 кв. м.

Помимо цеха ширпотреба на земельном участке площадью 1725 кв. м расположены не являющиеся объектами капитального строительства, но принадлежащие индивидуальному предпринимателю на праве собственности, навес (литера Г7) площадью 75 кв. м, навес (литера Г8) площадью 40,1 кв. м, три рефрижераторные секции общей площадью 120 кв. м, холодильная камера с фреоновой холодильной установкой объемом 245,7 куб. м.

Из акта обследования земельного участка от 15.08.2018 N 163 следует, что предприниматель использует земельный участок с кадастровым номером 23:38:0112007:399 для размещения цеха ширпотреба (литера Д). Также на земельном участке размещены две рефрижераторные секции, холодильная камера с навесом и строения из металлопрофиля. Хозяйственная деятельность на момент обследования на участке не ведется (т. 1, л.д. 45).

Предприниматель 07.11.2018 обратилась в департамент с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 23:38:0112007:399 в аренду сроком на 49 лет.

Департамент 10.12.2018 отказал в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 23:38:0112007:399 в аренду. Отказ мотивирован тем, что заявитель не обосновал площадь испрашиваемого земельного участка в аренду. Кроме того, департамент указал, что согласно информации, представленной ГКУ КК "Кубаньземконтроль", в границах земельного участка с кадастровым номером 23:38:0112007:399 расположены, в том числе навесы литеры (Г7, Г8), три рефрижераторных секции, холодильная камера, в отношении которых отсутствует информация об отнесении их к объектам движимого или недвижимого имущества. Представленная индивидуальным предпринимателем справка от 22.01.2018 N 3 о статусе сооружений не содержит сведения о кадастровом номере земельного участка, в границах которого расположены объект недвижимого имущества с кадастровым номером 23:38:0112007:106, а также иные сооружения .

Полагая, что отказ департамента в предоставлении земельного участка в аренду противоречит действующему законодательству, Предприниматель, обратилась в арбитражный суд с заявленными требованиями, удовлетворяя которые, суды правомерно исходили из следующего.

Исключительное право на приобретение находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 данного Кодекса, на праве оперативного управления.

Исчерпывающий перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов определен в статье 39.16 Земельного кодекса.

Суды установили, что на момент обращения предпринимателя в департамент испрашиваемый участок сформирован и поставлен на кадастровый учет; на указанном земельном участке находится принадлежащий заявителю на праве собственности объект недвижимости. Согласно информации органа архитектуры, технической документации, заключению судебной экспертизы, площадь испрашиваемого участка является необходимой для использования здания и объектов, принадлежащих предпринимателю в соответствии с их назначением, утвержденным в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной документацией.

Заключение судебной экспертизы суды оценили в совокупности с иными представленными в дело доказательствами, что соответствует правилам статей 71 и 86 Кодекса. Суды учитывали требования градостроительной документации, а также пространственное положение испрашиваемого участка по отношению к смежным участкам, необходимость организации доступа (в том числе транспортных средств) к объекту предпринимателя. Доказательства, свидетельствующие о том, что при формировании участка нарушены правила статьи 11.9 Земельного кодекса уполномоченный орган не представил (часть 5 статьи 200 Кодекса).

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 департамента имущественных отношений Краснодарского края для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова