

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС20-20448

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.01.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Юлия и К» и общества с ограниченной ответственностью «Альянс-Строй» на постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 01.06.2020 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 03.09.2020 по делу № А46-20347/2019 Арбитражного суда Омской области,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Юлия и К" (далее - ООО "Юлия и К", заявитель) и общество с ограниченной ответственностью "Альянс-Строй" (далее - ООО "Альянс-Строй", заявитель) обратились в Арбитражный суд Омской области с заявлением о признании незаконным отказа департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее - департамент, заинтересованное лицо), изложенного в письме от 18.07.2019 N 09/6163, в предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду сроком на 10 лет и обязанности выполнить действия.

Решением Арбитражного суда Омской области от 28.02.2020 требования заявителей удовлетворены.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 01.06.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 03.09.2020, решение от 28.02.2020 отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить постановления апелляционного и

окружного судов, оставить в силе решение первой инстанции, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявители указывают, что судами апелляционной и кассационной инстанций дано неправильное толкование положений пункта 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

При оценке представленной заявителями схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории суд апелляционной инстанции оценил вклиниванием границ исключение части земельного участка на схеме ограниченными точками (н.24, н.25, н.26, н.27, н. 28, н.29, н.30,н.31, н.32,н.33, н.34, н.35) из вновь образованного путем перераспределения земельного участка.

Часть земельного участка, ограниченная на схеме точками (н.24, н.25, н.26, н.27, н. 28, н.29, н.30,н.31, н.32,н.33, н.34, н.35) сформирована непосредственно для организации строительства объекта (незавершенный строительный объект, проектируемое назначение: промышленный объект IV-V классов опасности, не требующий создания санитарно-защитной зоны, площадь застройки 967 кв.м.) с кадастровым номером 55:36:080191:11742, а также для организации проезда от указанного объекта незавершенного строительства до земельных участков (земель) общего пользования, в том числе земельного участка, который будет сформирован под перспективную дорогу №15 в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

Суды апелляционной и кассационной инстанций не приняли во внимание, что испрашиваемый в аренду путем предварительного согласования земельный участок и часть земельного участка, ограниченного на схеме точками (н.24, н.25, н.26, н.27, н. 28, н.29, н.30,н.31, н.32,н.33, н.34, н.35) составляют объект единого землепользования самих заявителей.

Функциональное использование испрашиваемого земельного участка, указанного в проектируемой схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории не противоречит проекту планировки территории. При этом границы испрашиваемого земельного участка приводятся в соответствии с проектом планировки территории, а доказательств несоответствия представленной схемы требованиям пункта 6 статьи 11.9 ЗК РФ Департаментом не приведено.

Часть земельного участка, ограниченного точками (н.24, н.25, н.26, н.27, н. 28, н.29, н.30,н.31, н.32,н.33, н.34, н.35), на котором расположен объект незавершенного строительства ООО «Юлия и К», не создает никаких препятствий путем перераспределения земельного участка, а также смежным с ним земельным участком, поскольку:

а) указанная часть земельного участка, с учетом расположения на нем объекта незавершенного строительства, фактически используется ООО «Юлия и К» наряду с вновь образованным путем перераспределения земельным участком, что согласуется с принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, закрепленных в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ;

б) в результате образования земельного участка путем перераспределения в конфигурации, согласно представленной схеме, обеспечен беспрепятственный доступ как к данному земельному участку, так и к смежным земельным участкам.

ООО «Юлия и К» имеет исключительное право на заключение договора аренды земельного участка однократно для завершения строительства объекта соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

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, ООО "Альянс-Строй" на праве собственности принадлежит объект недвижимого имущества - крытое физкультурно-оздоровительное сооружение "Аквапарк", назначение: спортивное, кадастровый номер 55:36:080101:9847, общая площадь 11 158,9 кв. м, количество этажей: 3, адрес (местоположение): г. Омск, ул. Завертяева, д. 5, корп. 5 (запись регистрации от 07.12.2015 N 55-55/001-55/201/032/2015-7880/2), приобретенное на основании договора купли-продажи от 23.11.2015 у ООО "Юлия и К".

ООО "Юлия и К" на праве собственности принадлежат следующие объекты недвижимого имущества:

- реконструкция производственных зданий в административно-бытовом корпусе производственного объекта IV-V класса опасности по адресу г. Омск, ул. Завертяева 5, кадастровый номер 55:36:080101:11987, площадь 4 663,2 кв. м, количество этажей: 1-4, адрес (местоположение): г. Омск, ул. Завертяева, д. 5, корпус 15 (запись регистрации от 25.01.2019 N 55:36:080101:11987-55/092/2019-1);

- производственная база (2-я очередь: цех санитарно-технических изделий), кадастровый номер 55:36:080101:9850, общая площадь 1 183,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местоположение): г. Омск, ул. Завертяева, д. 5, корпус 3 (запись регистрации от 16.12.2015 N 55-55/001-55/101/016/2015-4554/1);

- производственная база (7-я очередь: центральный материальный склад), кадастровый номер 55:36:080101:9855, общая площадь 819,7 кв. м, количество

этажей: 12, адрес (местоположение): г. Омск, ул. Завертяева, д. 5, корпус 8 (запись регистрации от 16.12.2015 N 55-55/001-55/101/016/2015-4555/1);

- производственная база (3-я очередь: контрольно-пропускной пункт), кадастровый номер 55:36:080101:9857, общая площадь 67 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местоположение): г. Омск, ул. Завертяева, д. 5, корпус 4 (запись регистрации от 16.12.2015 N 55-55/001-55/101/016/2015-4551/1);

- производственная база (9-я очередь: гараж), кадастровый номер 55:36:080101:9853, общая площадь 601 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местоположение): г. Омск, ул. Завертяева, д. 5, корпус 10 (запись регистрации от 16.12.2015 N 55-55/001-55/101/016/2015-4553/1);

- производственная база (4-я очередь: гараж), кадастровый номер 55:36:080101:9856, общая площадь 136,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местоположение): г. Омск, ул. Завертяева, д. 5, корпус 14 (запись регистрации от 16.12.2015 N 55-55/001-55/101/016/2015-4556/1);

- производственная база (10-я очередь: гараж), кадастровый номер 55:36:080101:9854, общая площадь 681,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местоположение): г. Омск, ул. Завертяева, д. 5, корпус 11 (запись регистрации от 16.12.2015 N 55-55/001-55/101/016/2015-4552/1);

- производственная база (5-я очередь: цех по производству металлоизделий), кадастровый номер 55:36:080101:9852, общая площадь 1 385,7 кв. м, количество этажей: 1-2, адрес (местоположение): г. Омск, ул. Завертяева, д. 5, корпус 6 (запись регистрации от 16.12.2015 N 55-55/001-55/101/016/2015-4557/1);

- производственная база (6-я очередь: теплица), кадастровый номер 55:36:080101:9851, общая площадь 672,8 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местоположение): г. Омск, ул. Завертяева, д. 5, корпус 7 (запись регистрации от 26.07.2017 N 55:36:080101:9851-55/001/2017-1),

а также следующие объекты недвижимости, находящиеся на балансе, право собственности ООО "Юлия и К" на которые не зарегистрировано, местоположение - г. Омск, ул. Завертяева, д. 5:

- здание корпуса производственной БСО, кадастровый номер 55:36:080101:3484, общая площадь 1843,1 кв. м, количество этажей: 2;

- здание БРУ, кадастровый номер 55:36:080101:3486, общая площадь 499,7 кв. м, количество этажей: 1;

- здание контрольно-пропускного пункта, общей площадью 32 кв. м, количество этажей: 2;

- здание гаража, общая площадь 936,2 кв. м, количество этажей: 1.

На основании договора аренды от 16.08.2012 N ДГУ/12-2818-Ц-33, заключенного между главным управлением по земельным ресурсам Омской области и ООО "Юлия и К", находящийся в государственной собственности земельный участок с кадастровым номером 55:36:080101:7608, общей площадью 69 323 кв. м, местоположение: в 100 м по направлению на север относительно 4-этажного административно-бытового корпуса, имеющий почтовый адрес: г. Омск, ул. Завертяева, передан ООО "Юлия и К" в аренду

сроком на 3 года для строительства промышленных объектов IV-V классов опасности.

В настоящий момент договор является действующим.

Указав, что площади ранее предоставленного в аренду земельного участка недостаточно для эксплуатации физкультурно-оздоровительного сооружения "Аквапарк" и вновь построенных зданий, принадлежащих заявителям, ООО "Юлия и К" и ООО "Альянс-Строй" обратились 14.06.2019 в департамент с совместным заявлением в порядке статьи 39.15 ЗК РФ о предварительном согласовании предоставления вновь образуемого путем перераспределения земельного участка в аренду сроком на 10 лет без проведения торгов.

Письмом от 18.07.2019 N 09/6163 департамент со ссылкой на пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ отказал в предварительном согласовании предоставления земельного участка, указав на отсутствие документов, подтверждающих право собственности на здания с кадастровыми номерами 55:36:080101:3484, 55:36:080101:3486, здание гаража и контрольно-пропускного пункта.

Полагая, что отказ департамента не соответствует действующему законодательству и нарушает права и законные интересы заявителей, поскольку препятствует последним в реализации исключительных прав, как собственников объектов недвижимости, расположенных на испрашиваемом земельном участке, заявители обратились в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что действующее законодательство не содержит положений, не допускающих возможность собственником здания, строения, сооружения, право на которое зарегистрировано в установленном порядке, реализовать исключительное право на приобретение права аренды соответствующего земельного участка, необходимого для эксплуатации объектов недвижимого имущества, в случае одновременного нахождения на этом участке строений, не являющихся объектами зарегистрированных прав, в отсутствие правопритязаний на указанные объекты третьих лиц, и признал отказ департамента неправомерным.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, руководствовался статьями 11.2, 11.7, 11.9, 11.10, 39.1, 39.6, 39.14, 39.20, 39.27 ЗК РФ и исходил из того, что для формирования (преобразования) земельного участка необходимо соблюдение требований земельного законодательства, в том числе соблюдение требований пункта 6 статьи 11.9 ЗК РФ, в то время как представленная заявителями схема расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане территории не соответствует предусмотренным статьей 11.9 ЗК РФ требованиям к образуемым земельным участкам, поскольку образование земельного участка в соответствии с указанной схемой приведет к вклиниванию границ.

Суд округа, соглашаясь с выводами суда апелляционной инстанции, обоснованно исходил из следующего.

Условия и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен статьями 39.14 и 39.17 ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.14 ЗК РФ процедура предоставления земельных участков без торгов включает в себя, в том числе подготовку схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок; подачу в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости"; принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.15 настоящего Кодекса, в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости"; обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков; осуществление государственного кадастрового учета; подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка; заключение договора купли-продажи.

Судами установлено, что на земельном участке, о перераспределении которого путем присоединения к уже имеющемуся заявлено обществами, объекты недвижимости, право собственности обществ на которые было бы зарегистрировано в установленном порядке, отсутствуют.

Статьей 11.2 ЗК РФ предусмотрено образование земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок (пункт 1 статьи 11.7 ЗК РФ).

Статьей 39.27 ЗК РФ установлены случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой.

Проанализировав основания, указанные департаментом в письме от 18.07.2019 N 09/6163 (отсутствие документов, подтверждающих право собственности на здания с кадастровыми номерами 55:36:080101:3484, 55:36:080101:3486, здание гаража и контрольно-пропускного пункта), суды верно отметили, что данные основания не поименованы в перечне обстоятельств, установленном пунктом 7 статьи 39.27 ЗК РФ, при наличии хотя бы одного из которых решение о перераспределении земель и (или) земельных

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не может быть принято.

Между тем, согласно пункту 16 статьи 11.10 ЗК РФ основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является:

1) несоответствие схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены в соответствии с пунктом 12 настоящей статьи;

2) полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек;

3) разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 ЗК РФ требований к образуемым земельным участкам;

4) несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;

5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.

Согласно пункту 6 статьи 11.9 ЗК РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Исследовав и оценив представленную заявителями схему расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане территории, установив ее несоответствие предусмотренным статьей 11.9 ЗК РФ требованиям к образуемым земельным участкам, поскольку образование земельного участка в соответствии с указанной схемой приведет к вклиниванию границ, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что данное обстоятельство в соответствии с подпунктом 4 пункта 7 статьи 39.27, подпунктом 3 пункта 16 статьи 11.10 ЗК РФ является препятствующим принятию решения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Доводы заявителей 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 «Юлия и К» и общества с ограниченной ответственностью «Альянс-Строй» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова