79014_1615042

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС21-6743

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 01.06.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационные жалобы администрации городского округа Самара, общества с ограниченной ответственностью «Константа» на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2020 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.01.2021 по делу № А55-23141/2019 Арбитражного суда Самарской области,

УСТАНОВИЛ:

закрытое акционерное общество "Астра Лэнд" (далее - ЗАО "Астра Лэнд", общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным решения администрации городского округа Самара (далее - администрация) об отказе в предоставлении в собственность за плату земельного участка площадью 18 486 кв. м с кадастровым номером 63:01:0000000:1053 расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. 22 Партсъезда, д. 2, изложенного в постановлении от 29.04.2019 N 267; понуждении Департамента управления имуществом городского округа Самара (далее - Департамент) в срок не более чем тридцать дней со дня вступления решения суда в законную силу подготовить проект договора купли-продажи земельного участка, направить его главе городского округа Самара и ЗАО "Астра Лэнд".

Решением Арбитражного суда Самарской области от 08.06.2020 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда

Поволжского округа от 26.01.2021, решение от 08.06.2020 отменено, требования удовлетворены.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить постановления апелляционного и окружного судов, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалоб заявители указывают, что в силу статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденной в соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации;
2) проектная документация лесных участков;
3) утвержденная схема расположения земельного участка для земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 3 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 требований к образуемым земельным участкам.

Пунктом 6 статьи 11.9 Земельного кодекса предусмотрено. Что 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 названным кодексом, другими федеральными законами.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Из представленных в судебное заседание реестровых дел земельных участков с кадастровыми номерами 63:01:0000000:1053 и 63:01:0000000:1054, следует, что они образованы из земельного участка с кадастровым номером 63:01:0000000:521.

Судом первой инстанции сделан обоснованный вывод о том, что при формировании земельных участков с кадастровыми номерами, 63:01:0000000:1053, 63:01:0000000:1054 была допущена ошибка при межевании, которая привела к вкрапливанию одного участка в другой. Конфигурация испрашиваемого ЗАО «Астра-Лэнд» земельного участка с кадастровым номером 63:01:0000000:1053 включает в себя земельный участок с кадастровым номером 63:01:0000000:1054, на котором расположено нежилое

здание с кадастровым номером 63:01:0929001:681 площадью 116,9кв.м, принадлежащее ООО «Константа».

Судами апелляционной и кассационной инстанций не дана надлежащая оценка градостроительному обоснованию №10-16ГО на использование участка под производственную базу, в заключении которого сделан вывод о том, что площадь участка 18 485,60 кв.м является необходимым и достаточным для использования зданий и соотносится с технико-экономическими показателями, включая площадь застройки, стоянки, проездов и открытых складов.

Согласно выписке и Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2019 №99/2019/242798442, испрашиваемый земельный участок с кадастровым номером 63:01:0000000:1053,расположенный по указанному выше адресу, площадью 18486,00 кв.м, имеет вид разрешенного использования « под производственную базу», в т о время как постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2017 по делу №А55-16413/2016 установлено, что фактически расположенные на спорном земельном участке здания представляют собой складской комплекс для оптовой торговли строительными материалами и используются ЗАО «Астра-Лэнд» для сдачи в аренду юридическим лицам.

Вид разрешенного использования земельного участка «под производственную базу» не предусматривает размещение торговых объектов.

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 кассационных жалоб и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалобы могут быть переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, ЗАО "Астра Лэнд" на праве собственности принадлежат следующие объекты недвижимости: здание АБК N 1 площадью 1666 кв. м с кадастровым номером 63:01:0929001:737; нежилое здание площадью 5613,60 кв. м с кадастровым номером 63:01:0929001:703, расположенные по адресу: г. Самара, ул. 22 Партсъезда, д. 2, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделаны записи регистрации.

Указанные объекты недвижимого имущества расположены на земельном участке площадью 18 486 кв. м с кадастровым номером 63:01:0000000:1053, вид разрешенного использования: под производственную базу.

Данный земельный участок на праве собственности принадлежал Российской Федерации.

ЗАО "Астра Лэнд" обратилось в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (далее - ТУ Росимущества в Самарской области) с заявлением от 07.11.2011 N 14/954 о предоставлении в собственность земельного участка площадью 18 485,60 кв. м с кадастровым номером 63:01:0000000:1053 (предыдущий номер 63:01:0000000:521), расположенного по адресу: г. Самара, Советский район, ул. 22 Партсъезда, д. 2, разрешенное использование: под производственную базу, приложив необходимый пакет документов.

Письмом от 08.04.2016 N 3875 ТУ Росимущества в Самарской области отказало обществу в предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка на основании пункта 24 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку границы спорного земельного участка пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 63:01:0929002:1.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2017 по делу N А55-16413/2016 решение ТУ Росимущества в Самарской области об отказе в предоставлении в собственность путем выкупа ЗАО "Астра Лэнд" земельного участка площадью 18 485,60 кв. м с кадастровым номером 63:01:0000000:1053, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. 22 Партсъезда, д. 2, изложенное в письме от 08.04.2016 N 3875, признано недействительным; на ТУ Росимущества в Самарской области возложена обязанность в месячный срок с момента вступления в законную силу постановления суда апелляционной инстанции устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества путем устранения причин, препятствующих предоставлению ЗАО "Астра Лэнд" в собственность земельного участка.

Указанный выше земельный участок был передан из федеральной собственности в собственность муниципального образования "Городской округ Самара", о чем 17.08.2017 в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации.

ТУ Росимущества по Самарской области письмом от 26.06.2018 передало в Департамент заявление ЗАО "Астра Лэнд" по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером 63:01:0000000:1053 в собственность за плату.

Администрация постановлением от 29.04.2019 N 267 отказала обществу в предоставлении в собственность за плату испрашиваемого земельного участка на основании пункта 14 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, сославшись на то , что разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка

ЗАО "Астра Лэнд", полагая, что данное постановление противоречит действующему законодательству, нарушает его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суд первой инстанции, исходя из того, что земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0000000:1054 и 63:01:0000000:1053 сформированы с нарушением требований статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, в результате чего была допущена ошибка при межевании, которая привела к вкрапливанию одного участка в другой, ЗАО "Астра Лэнд" не представило доказательства, подтверждающие, что для эксплуатации, принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости необходим земельный участок испрашиваемой площадью, руководствуясь подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3, статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что оспариваемое постановление соответствует требованиям действующего законодательства и отказал в удовлетворении заявленных требований.

Суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, повторно исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2017 по делу N А55-16413/2016, которое в силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеет преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора, установив, что обществом были представлены все необходимые документы, предусмотренные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 13.09.2011 N 475 "Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок", действующим на момент подачи заявления о предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка, земельный участок площадью 18 486 кв. м с кадастровым номером 63:01:0000000:1053 сформирован в соответствии с требованиями земельного законодательства и данный земельный участок указанной площадью необходим для размещения и эксплуатации, принадлежащих заявителю объектов недвижимости, отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 39.1, подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3, статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, признал оспариваемый отказ не соответствующим Земельному кодексу Российской Федерации и нарушающим права и законные интересы ЗАО "Астра Лэнд", в связи с чем удовлетворил заявленные требования.

Отклоняя доводы заявителей жалоб о том, что земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0000000:1054 и 63:01:0000000:1053 сформированы с нарушением требований статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции указал, что конфигурация земельного участка с кадастровым номером 63:01:0000000:1053 обусловлена границами смежных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, с учетом возможности нормальной эксплуатации и обслуживания принадлежащих обществу объектов недвижимости. Действия по формированию и постановке на кадастровый учет

спорного земельного участка в установленном законом порядке не оспорены и недействительными не признаны.

Доводы заявителей жалоб не подтверждают существенных нарушениях 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 кассационных жалоб администрации городского округа Самара, общества с ограниченной ответственностью «Константа» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Н.С. Чучунова