

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-11267

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Доходный дом» на решение Арбитражного суда города Москвы от 24.07.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2021 по делу № А40-21951/2020,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Доходный дом» (далее также – заявитель, общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным отказа Департамента городского имущества г. Москвы (далее также – заинтересованное лицо, Департамент) в изменении вида разрешенного использования земельного участка, кад. № 77:04:0001001:156, выраженного в письме № 33-5-147259/19-(0)-1 от 13.01.2020; возложении на Департамент обязанности установить в отношении земельного участка, кад. № 77:04:0001001:156, виды разрешенного использования «производственная деятельность (6.0.), склады (6.9.)».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.07.2020, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2021, в удовлетворении требований отказано.

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 запрет на изменение вида разрешенного использования в пределах зоны охраняемого землепользования противоречит пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, части 3,4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заявитель является собственником здания с кадастровым номером 77:04:0001001:1204 по адресу: г.Москва,ул.Боровая,д.7 стр.4, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0001001:156.Указанному земельному участку при его формировании на основании распоряжения Департамента земельных ресурсов г. Москвы от 07.07.2008 №1977 был установлен вид разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

Вместе с тем, 07.12.2016 без получения согласия заявителя Департаментом было принято Распоряжение №37317 (далее- Распоряжение №37317), на основании которого земельному участку был установлен вид разрешенного использования:

-4.1.деловое управление (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7));

-6.0.производственная деятельность (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально - технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9));

-4.6. общественное питание (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)).

Указанный вид разрешенного использования был внесен в сведения ЕГРН после введения в действие Постановления Правительства Москвы от 28.03.2017 №120-ПП, которым утверждены Правила землепользования и застройки города Москвы (далее- ППЗ г.Москвы»).

Общество обратилось в Департамент с заявлением от 17.12.2019 об изменении вида разрешенного использования земельного участка, установить в отношении земельного участка вид разрешенного использования «производственная деятельность (6.0), склады (6.9), а также просило исключить часть уже установленных участку видов разрешенного использования.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 3,4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации любой вид разрешенного использования из числа предусмотренных зонированием территорий основных видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

В п.3.3.2 Книги 1 ППЗ Москвы закреплено, что во всех территориальных зонах сохраняемого землепользования (зонах «Ф») в качестве основных видов разрешенного использования земельных участков устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Правилами землепользования и застройки г. Москвы не установлен запрет на изменение вида разрешенного использования участков, расположенных в зоне «Ф».

Поскольку градостроительный регламент земельного участка включает 3 вида разрешенного использования -виды с индексами 1.2.7,1.2.9,1.2.5,- заявитель вправе был выбрать один из указанных видов и установить его в качестве вида разрешенного использования земельного участка.

В результате исключения двух из трех видов из числа установленных земельному участку видов разрешенного использования заявитель не получит полномочия осуществлять какие-либо новые, ранее недоступные виды деятельности на земельном участке, при этом указанное изменение вида разрешенного использования не предусматривает осуществление строительства.

Исключение части ранее установленных в отношении участка видов разрешенного использования является реализацией установленного статьей 7 Земельного кодекса ,статьей 37 Градостроительного кодекса права на выбор вида разрешенного использования.

Факт размещения земельного участка в границах зоны «Ф» не является препятствием для исключения видов с индексами 1.2.5,1.2.7 из числа установленных видов разрешенного использования.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы №37317 от 07.12.2016 земельному участку, используемому заявителем, были дополнительно установлены виды разрешенного использования (1.2.7, 1.2.5), которые не реализовывались на участке, что привело к существенному увеличению кадастровой стоимости и завышению размера арендной платы.

На момент издания Распоряжения Департамента №35317 от 07.12.2016 на участке реализовывалась производственная и складская деятельность, в связи с чем Департамент не вправе был исключать «склады» из формулировки вида разрешенного использования земельного участка, а также устанавливать не реализуемые на участке виды 4.1(1.2.7),4.6 (1.2.5).

В нарушение пункта 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Москвы от 28.04.2009 №363-ПП текущий вид разрешенного использования земельного участка был установлен без учета его фактического использования.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка в целях его приведения в соответствие с фактическим использованием, а также восстановления незаконно измененного ранее вида не противоречит режиму зоны сохраняемого землепользования (зоны «Ф») Правил землепользования и застройки г. Москвы.

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, решением департамента от 13 января 2020 года № 33-5-147259/19-(0)-1 заявителю отказано в изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001001:156 с «деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))» на «производственная деятельность (6.0.), склады (6.9.)».

Не согласившись с решением департамента, заявитель обратился в арбитражный суд с заявленными требованиями, отказывая в удовлетворении которых судебные инстанции обоснованно исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются, в т.ч. на земли населенных пунктов и используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Согласно пункту 2 названной нормы Земельного кодекса Российской Федерации, любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования, а сами 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.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой

устанавливается градостроительный регламент (часть 2.1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В свою очередь, изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (часть 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, виды разрешенного использования земельного участка определяется в градостроительном регламенте, входящем в состав правил землепользования и застройки (далее - ПЗЗ).

Изменение ПЗЗ осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 36 Градостроительного кодекса города Москвы, а также в соответствии с Порядком направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 17 мая 2018 года № 457-1111.

Установив, что согласно утвержденным постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Москвы» ПЗЗ города Москвы, спорный земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001001:156 расположен в границах территориальной зоны сохраняемого землепользования (индекс «Ф») и изменение вида разрешенного использования земельного участка возможно только путем внесения изменений в ПЗЗ, суды пришли к выводам о правомерности решения.

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 «Доходный дом» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова