

+

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС22-18515

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19.10.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Журавлева Сергея Александровича на решение Арбитражного суда Московской области от 10.12.2021, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.06.2022 по делу № А41-47728/2021

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Журавлев Сергей Александрович (далее - ИП Журавлев С.А., истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к Правительству Московской области (далее - Правительство, ответчик 1), Министерству экономики и финансов Московской области (далее - Министерство, ответчик 2), Министерству финансов Российской Федерации (далее - Минфин России, ответчик 3) о взыскании убытков в размере 11 903 000 руб.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Главное управление культурного наследия Московской области, Администрация городского округа Балашиха.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10.12.2021, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2022 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 28.06.2022, 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 судами при разрешении спора должна была быть применена норма подпункта 4 пункта 1 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации (далее -Земельный кодекс), в соответствии с которой убытки, в том числе упущенная выгода, причиненные ограничением прав собственников земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме.

Как следует из подпункта 2 пункта 2 статьи 57 Земельного кодекса, убытки возмещаются собственниками земельных участков в случаях, предусмотренных подпунктами 2, 3, 4 пункта 1 статьи 57 Земельного кодекса.

Возмещение убытков осуществляется за счет лиц, в пользу которых ограничиваются права, а при отсутствии таких лиц -за счет соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации (пункт 3 статьи 57 Земельного кодекса).

Истцом заявлены требования на основании статьи 57 Земельного кодекса в связи с возникновением защитной зоны объекта культурного наследия «Усадьба Чижово», введенной Федеральным законом от 05.04.2016 № 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», вступившем в силу с 03.10.2016.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 05.03.2020 №11-П «По делу о проверке конституционности подпунктов 4 и 5 пункта 1 и пункта 5 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки И.С. Бутримовой» - до вынесения соответствующих изменений в законодательство Российской Федерации, основанием для возмещения убытков, причиненных собственникам земельных участков ограничением их прав на землю органом государственной власти или органом местного самоуправления по причине правомерного установления или изменения зоны охраны объектов культурного наследия, является само наличие убытков, вызванных правомерными действиями этого органа.

Кроме того, в этом постановлении Конституционный Суд Российской Федерации отметил: «Действуя в пределах дискреционных полномочий, федеральный законодатель определил в пункте 1 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации случаи возмещения убытков в полном объеме, включая упущенную выгоду, отнеся к таковым, помимо прочего, ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Убытки причинены установлением защитной зоны объекта культурного наследия, в границах которой якобы располагается спорный земельный участок, и связанных со снижением потребительских свойств земельного

участка, его рыночной стоимости по причине ограничения прав собственника в строительстве объектов капитального строительства.

Заявитель не согласен с выводами судов о том, что он располагал информацией о наличии ограничений (обременений), установленных в отношении данного земельного участка, в частности, что часть земельного участка в литерах «А-Б-В» площадью 0,1464 га расположена в границах археологии селище «Чижово».

Ни на дату вступления в силу статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» о защитных зонах, ни на данный момент органами исполнительной власти Московской области не принято решение ни о границах территории объекта культурного наследия «Усадьба Чижово», ни о графическом описании местоположения границ защитных зон с перечнем координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРП, о режиме использования земель в границах защитных зон, как того требует часть 1 статьи 20.2 Закона №73-ФЗ.

Выписки из ЕГРН как по спорному земельному участку, так и по исходному земельному участку, из которого был выделен земельный участок, не содержали записей об ограничениях в строительстве жилого дома. Выписки не содержали указаний ни о границах территорий, ни о границах защитной зоны объекта культурного наследия, в связи с чем истец не мог определить, находится ли земельный участок в защитной зоне или нет.

В Единый государственный реестр объектов культурного наследия объект «Усадьба Чижова» включен 14.03.2016 (Приказ Минкульту от 14.03.2016 №35292-р).

Вывод судов о том, что истцу 28.09.2016 стало известно об ограничении права на строительство в связи с введением защитной зоны необоснован.

Федеральным законом от 03.08.2018 №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее -Закон №342-ФЗ) была введена глава XIX Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 105 Земельного кодекса могут быть установлены зоны с особыми условиями использования территорий. Одним из видов таких зон являются защитные зоны объектов культурного наследия.

Какого-либо решения органа государственной власти Московской области об установлении зоны с особыми условиями использования территории - защитной зоны объекта культурного наследия «Усадьба Чижово», в которую бы входил спорный земельный участок, не принято.

Частью 22 статьи 26 Закона №342-ФЗ был предусмотрен особый порядок и сроки возмещения убытков, причиненных в связи с установлением до 01.01.2022 зон с особыми условиями использования территорий и (или) границ таких зон, ограничением прав правообладателей земельных участков.

В соответствии с данной нормой закона возможность предъявления требований о возмещении убытков была связана с установлением конкретного вида зон с особыми условиями использования территорий и правом на

возмещение убытков вплоть до 01.01.2022, не ограничивая при этом сроки предъявления требований с момента возникновения убытков в связи с установлением защитной зоны объекта культурного наследия.

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, ИП Журавлеву С.А. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020417:110, общей площадью 1824 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Балашиха, мкр-н Никольско-Архангельский, пересечение Разинского шоссе и ул. Калинина, образованный путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020417:80 (далее - земельный участок), также принадлежащего истцу на праве собственности.

Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020417:110 зарегистрировано 09.02.2018.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020417:110 установлена категория земель: "земли населенных пунктов"; разрешенное использование: "малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов)".

Согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости, в отношении земельного участка ограничений (обременений) в виде защитной зоны объекта культурного наследия не установлено и не зарегистрировано.

В целях реализации инвестиционной деятельности по строительству на земельном участке малоэтажной жилой застройки Истцом были направлены запросы в различные государственные органы и организации для получения согласования и разрешения на строительство индивидуального жилого дома.

Из заключения главного управления культурного наследия Московской области от 04.03.2021 следует, что в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон об объектах культурного наследия) земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020417:110 расположен в защитной зоне объекта культурного наследия

регионального значения - "Усадьба Чижово", в границах которой запрещается строительство объектов капитального строительства.

Согласно Градостроительному плану земельного участка N РФ-50-3-40-0-00-2021-07215 от 16.03.2021, земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020417:110 расположен в территориальной зоне Ж-2, которая установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов.

В соответствии с п. 5 Градостроительного плана "Информация об ограничениях использования земельного участка", земельный участок полностью расположен в защитной зоне объекта культурного наследия регионального значения - "Усадьба Чижово", в границах которой запрещается строительство объектов капитального строительства.

Постановлением Правительства Московской области от 15.03.2002 N 84/9 "Усадьба Чижово" признана объектом культурного наследия регионального значения.

Ссылаясь на то, что на момент приобретения запрет использования земельного участка, введенный федеральным законом впервые с 03.10.2016, отсутствовал, зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения - "Усадьба Чижово" до настоящего времени не установлены, однако вся площадь спорного участка, ввиду его нахождения в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения - "Усадьба Чижово" и запрета на капитальное строительство, не может использоваться истцом с 03.10.2016 в соответствии с видом разрешенного использования "малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов)", что ограничивает его права как собственника, истец обратился с настоящим иском в суд, не получив удовлетворения требований в досудебном порядке.

В целях определения размера убытков истцом проведена их оценка, в результате которой определен размер, составляющий разницу между рыночной стоимостью земельного участка без ограничения прав собственника и рыночной стоимостью земельного участка с учетом ограничений, вызванных установлением защитной зоны территории объекта культурного наследия.

На основании отчета оценщика N 409/2020 от 16.03.2021 г. ООО "Агентство Экспертизы Собственности "Практика" убытки собственника, причиненные ограничением прав в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территорий, составляют 11 903 000 руб.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020417:110 установлена в размере 10 147 586, 88 руб.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, руководствуясь статьями 12, 15, 16, 393, 401, 1064, 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", суды отказали в удовлетворении требований, придя к выводам о том, что ограничения земельного участка были установлены и известны истцу до момента

приобретения в собственность как первоначального земельного участка, так и образованного из него путем раздела спорного земельного участка, на наличие которых указывалось в Постановлении городского округа Балашиха от 16.04.2013 N 572/5-ПА (часть земельного участка в литерах "А-Б-В" площадью 0, 1464 га расположена в границах памятника археологии селище "Чижово"), последующее установление защитной зоны объекта регионального значения "Усадьба Чижово" не привело к нарушению прав и законных интересов истца при осуществлении им предпринимательской деятельности.

О наличии ограничений (обременений) спорного земельного участка истец знал и на момент изменения по собственной инициативе вида разрешенного использования первоначального земельного участка с "для строительства и размещения объектов оздоровительного и рекреационного значения" на вид разрешенного использования - "малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов)".

Истцом в материалы дела не представлены доказательства, подтверждающие его намерение заниматься реализацией инвестиционной деятельности по строительству на земельном участке малоэтажной жилой застройки, доказательства подготовки инвестиционного проекта.

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 индивидуального предпринимателя Журавлева Сергея Александровича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова