

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС23-19751

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.12.2023

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Департамента имущественных отношений Краснодарского края на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.01.2023, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2023 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.07.2023 по делу № А32-58200/2021

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество "Авторемонт" (далее - общество, заявитель) обратилось в арбитражный суд к департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее - департамент, уполномоченный орган) с заявлением, в котором просило:

- признать незаконным выраженный в письме от 23.11.2021 N 52-33-21-54116/21 отказ в предоставлении обществу в собственность за плату земельного участка площадью 8 474 кв. м с кадастровым номером 23:38:0102002:51, расположенного по адресу: г. Армавир, Промзона, 16;

- обязать департамент в месячный срок со дня вступления решения в законную силу направить обществу подписанный договор купли-продажи земельного участка площадью 8 474 кв. м с кадастровым номером 23:38:0102002:51, расположенного по адресу: г. Армавир, Промзона, 16, по выкупной цене в размере 183 627 рублей 34 копеек.

Заявление основано на положениях статей 39.3, 39.16, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), статей 2 и 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие

Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ). Требования мотивированы незаконностью отказа департамента в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:110 в собственность обществу как собственнику расположенных на нем объектов (зданий, сооружений, вспомогательных и иных объектов), составляющих производственный комплекс по изготовлению алюминиевой посуды. Выкупная стоимость земельного участка должна определяться с учетом того, что ранее данный участок находился на праве постоянного (бессрочного) пользования, которое было переоформлено на право аренды, а расположенные на нем объекты недвижимости ранее находились в государственной собственности (построены в 1972 году).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от края от 27.01.2023, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2023 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.07.2023, заявление удовлетворено.

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 не согласен с выводами судов о том, что Общество вправе приобрести в собственность весь земельный участок как необходимой для работы предприятия, являющегося единым производственным комплексом. Нормативно необходимая площадь застройки участка составила 6 697,01 кв.м., из которых 1 343,74 кв.м.-площадь застройки зданиями и навесами, 3 938,27 кв.м.-площадь открытых складов и 1 4115 кв.м.-площадь транспортных площадок.

Общество обратилось в Департамент с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 23:38:0102002:51 площадью 8474 кв.м в собственность для эксплуатации объектов недвижимости.

Между тем, больше чем 97% земельного участка с кадастровым номером 23:38:0102002:51 является незастроенной территорией.

В случае определения площади земельного участка исходя из данных, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости, а также фактическому использованию объектов до обращения в департамент, необходимая площадь для использования расположенных объектов будет составлять не более 600 кв.м.

В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие принадлежность заявителю на каком-либо праве открытых складов, погрузочно-разгрузочных площадок, навесов.

Объекты недвижимости, принадлежащие Обществу на праве собственности, не зарегистрированы как единый имущественный комплекс, который включал бы в себя не только нежилые здания, но и открытые склады, погрузочно -разгрузочные площадки, стоянки для автомобилей, навесы.

Вплоть до обращения в Департамент такие объекты, как открытые склады, погрузочно-разгрузочные площадки, стоянки для автомобилей не

располагались в границах спорного участка, что подтверждается актом обследования ГКУ КК «Кубаньземконтроль» и мотивировочной частью судебного акта по делу №А32-18260/2015.

Земельный участок не использовался под производственную базу, данный факт подтверждается неоднократной передачей прав на объекты и участок, а также фактическим видом деятельности нового правообладателя ЗАО «Авторемонт», связанным с изготовлением посуды.

Таким образом, в собственность заявителя предоставлен земельный участок из публичной собственности в большем размере (размер участка многократно превышает размер недвижимости), что свидетельствует о его выкупе собственником зданий в обход установленной действующим законодательством процедуры, поскольку объекты, расположенные на спорном земельном участке, не являются единым недвижимым комплексом, что исключает возможность применения статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судами нарушены положения подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3, статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее -Земельный кодекс), регламентирующие порядок предоставления земельного участка, необходимого для эксплуатации зданий.

Выводы экспертизы ООО «Глобал Эксперт» не могут быть признаны обоснованными, поскольку экспертами не установлена площадь земельного участка исключительно для эксплуатации принадлежащих заявителю объектов недвижимости.

Приказом департамента от 25.10.2003 №161-з прекращено право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью с кадастровым номером 23:38:0102002:51; 03.10.2003 с ООО «Лагуна» заключен договор аренды, предметом которого стал указанный земельный участок. Одновременно с оформлением права аренды прекращается право постоянного бессрочного пользования.

Общество не переоформляло право постоянного (бессрочного) пользования, купило объекты, в тот период участок был предоставлен на праве аренды, в данном случае после ООО «Лагуна» аренда уступалась другому юридическому лицу, затем по договору уступки прав права перешли к физическим лицам, и только в 2018 права перешли у к заявителю.

Таким образом, в силу положений действующего законодательства к Обществу перешло только право аренды на тех же условиях, что и у предыдущего собственника объекта. ЗАО «Авторемонт» не имеет права на повторное переоформление права постоянного бессрочного пользования.

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, принятых по делу судебных актов, материалов истребованного дела 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, общество с 2018 года является собственником нежилых зданий: площадью 166,1 кв. м с кадастровым номером 23:38:0000000:1305 (литера "В, в, П"; 1972 года постройки), площадью 65,9 кв. м с кадастровым номером 23:38:0000000:2023 (литера "М"; 1972 года постройки) и площадью 26,4 кв. м 23:38:0000000:1319 (литера "Л"; 1972 года постройки). Данное обстоятельство подтверждается техническими паспортами объектов и выписками из ЕГРН. Указанные объекты расположены на участке, относящемся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием - для эксплуатации производственной базы. Земельный участок принадлежит на праве собственности Краснодарскому краю и обременен правом аренды в пользу общества, что также подтверждается выпиской из ЕГРН.

Общество обратилось в департамент с заявлением от 29.08.2021 о предоставлении в собственность земельного участка за плату без торгов как предоставленного ранее на праве постоянного (бессрочного) пользования и занятого принадлежащими ему зданиями и сооружениями, которые входят в состав производственного комплекса по изготовлению алюминиевой посуды под торговой маркой "Горница". К заявлению прилагалось сообщение о расположенных на земельном участке объектах и заключение специалистов от 15.06.2021 с обоснованием площади участка, необходимого для использования (эксплуатации) расположенных на нем объектов. В пояснении от 08.10.2021, направленном в департамент в дополнение к заявлению о приобретении земельного участка (получено 10.10.2021), общество со ссылкой на выписку ЕГРН от 08.10.2021 сообщило, что в границах испрашиваемого в собственность участка отсутствуют объекты с кадастровыми номерами 23:38:0000000:2506 и 23:38:0000000:1411.

Уполномоченный орган письмом от 23.11.2021 N 52-33-21-54116/21 отказал заявителю в предоставлении земельного участка в собственность, указав следующие основания: отсутствует информация, позволяющая установить принадлежность обществу навеса возле здания испытательной лаборатории с кадастровым номером 23:38:0000000:1319, навеса, примыкающего к зданию с кадастровым номером 23:38:0000000:2023, открытых складов, погрузочно-разгрузочного участка и стоянки автомобилей; площадь участка не соответствует площади, необходимой для использования расположенных на нем объектов; сведения о составе объектов, содержащиеся в представленных материалах, а также документах, полученных при рассмотрении заявления, не соответствуют фактическому составу объектов,

указанному в материалах обследования ГКУ КК "Кубаньземконтроль". По сведениям ЕГРН на участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 23:38:0000000:2506; по сведениям ЕГРН объект недвижимости с кадастровым номером 23:38:0000000:1411 расположен на испрашиваемом участке и смежном с ним участке с кадастровым номером 23:38:0102002:51, что не соответствует материалам обследования. Департамент также указал, что общество произвело демонтаж объекта незавершенного строительства, сведения о наличии которого содержатся в заключении специалистов от 15.06.2021, и отметил, что согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78, в площадь застройки не включаются площади, занятые временными зданиями и сооружениями.

Общество, ссылаясь на незаконность решения департамента об отказе в предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка, нарушающего его права (интересы) в сфере предпринимательской деятельности, оспорило его в судебном порядке по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном данным Кодексом.

В силу подпункта 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Эксплуатация и обслуживание объекта недвижимости возможны только на земельном участке, специально сформированном для этих целей (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2017).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.3 Земельного кодекса продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 этой статьи.

Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 данного Кодекса.

Если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в

собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (пункт 1 статьи 39.20 Земельного кодекса).

Указанный выше принцип земельного законодательства, реализуемый в том числе при приватизации находящихся в публичной собственности земельных участков собственниками расположенных на них зданий и сооружений, подразумевает, что определение границ и площади соответствующего земельного участка должно производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 23.04.2020 N 935-О).

При этом исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением (пункт 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства").

Порядок предоставления в собственность за плату земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен статьей 39.17 Земельного кодекса.

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

В постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 N 13535/10 и от 03.06.2014 N 1152/14 сформулирована правовая позиция, согласно которой условием приобретения права на земельный участок, необходимый для эксплуатации находящихся на нем объектов недвижимости, является наличие доказательств, подтверждающих указанную заявителем площадь испрашиваемого участка.

Бремя доказывания необходимого размера подлежащего выкупу земельного участка возлагается на лицо, желающее его приобрести (определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2016 N 64-КГ16-2).

Общество вместе с заявлением о приобретении испрашиваемого земельного участка в собственность представило в департамент заключение специалистов от 15.06.2021. Согласно данному заключению земельный участок в соответствии с нормативными требованиями к плотности застройки предприятий цветной металлургии является полностью необходимым для эксплуатации расположенных на нем объектов (зданий, сооружений, вспомогательных и иных объектов), составляющих производственный комплекс по производству алюминиевой посуды.

В связи возражениями департамента относительно площади земельного участка с кадастровым номером 23:38:0102002:51, необходимого для использования принадлежащих ему объектов, суд первой инстанции

определением от 01.04.2022 назначил судебную экспертизу, проведение которой поручил экспертам общества с ограниченной ответственностью "Глобал Эксперт".

Исследовав и оценив представленные доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, в том числе, экспертное заключение от 19.07.2022, руководствуясь указанными выше правовыми нормами Земельного кодекса, судебные инстанции пришли к выводу о незаконности оспариваемого Обществом решения департамента, нарушающего права (интересы) заявителя в сфере предпринимательской деятельности.

Суды установили, что на земельном участке с кадастровым номером 23:38:0102002:51 расположены объекты (здания, сооружения, вспомогательные и иные объекты), составляющие производственный комплекс по изготовлению алюминиевой посуды. Испрашиваемая обществом площадь участка с учетом расположенной на нем совокупности объектов в соответствии с их функциональным использованием (функциональным назначением в рамках единой технологической цепочки) исходя из осуществляемых на участке производственных процессов, является нормативно необходимой. Использование Обществом расположенных на земельном участке зданий для производства алюминиевой посуды влечет необходимость организации на прилегающих территориях мест складирования сырья, продукции, расходных материалов, оборотной тары, а также подъездов к ним большегрузной техники, что прямо предусмотрено требованиями СП 18.13330.2019 и нормами технологического проектирования. Расчет площади участка произведен судебными экспертами с учетом функционального назначения объектов как единого имущественного и производственного комплекса, состоящего из совокупности объектов основного и вспомогательного назначения, объединенных единым технологическим процессом и расположенных в границах испрашиваемого участка. В связи с размещением на земельном участке имущественного комплекса по производству посуды, на данный участок, как и на смежный участок с кадастровым номером 23:38:0102002:51, специально для Общества установлена санитарно-защитная зона предприятий 23:38-6.442, что подтверждается сведениями из ЕГРН.

С учетом изложенного, суды заключили, что Общество вправе приобрести весь испрашиваемый земельный участок как необходимый для функционирования расположенного на нем предприятия цветной металлургии по производству алюминиевой посуды. В качестве меры, направленной на восстановление нарушенных прав (законных интересов) заявителя, суд первой инстанции возложил на департамент обязанность по направлению обществу проекта договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:38:0102002:51. В соответствии с пунктом 1 статьи 2, пунктом 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» выкупная цена приобретаемого земельного участка определена в размере 183 627 рублей 34 копеек (2,5% от кадастровой стоимости), поскольку право аренды заявителя на этот участок

возникло в результате переоформления его правопреемником в 2003 году (то есть до 01.07.2012) права постоянного (бессрочного) пользования.

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