

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС24-2297

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.03.2024

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Энерготехпром» на решение Арбитражного суда Вологодской области от 05.07.2023, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2023 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.12.2023 по делу № А13-5055/2023,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Энерготехпром" (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Вологодской области с заявлением к администрации города Вологды (далее - Администрация), о признании незаконным распоряжения Департамента градостроительства администрации города Вологды от 13.04.2023 N 981 "Об отказе ООО "Энерготехпром" в предоставлении в собственность за плату земельного участка с кадастровым номером 35:24:0203005:43", а также об обязанности Администрации предоставить Обществу в собственность земельный участок с кадастровым номером 35:24:0203005:43 за плату на основании заявления от 28.03.2023.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.07.2023, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2023 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.12.2023, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты,

ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды необоснованно сослались на положения статей 36,39 Земельного кодекса Российской Федерации, утративших силу с 01.03.2015, а также на правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда российской Федерации от 01.12.2009 №6811/09, и пришли к выводу о том, что до восстановления здания его собственник не обладает правом на приобретение участка, на котором расположено частично разрушенное здание, в собственность, а сохраняет право на предоставление земельного участка в аренду для восстановления объекта.

Сведения, полученные в ходе совместного осмотра, проведенного по поручению суда в рамках рассмотрения дела №А13-5055/2023 (акт осмотра от 06.06.2023),однозначно свидетельствует о том, что здания используются для организации участка ремонта теплоизоляционных конструкций теплосетей с кадастровыми номерами и 35:24:0203007:72,35:24:9203007:133.

Здания, расположенные на испрашиваемом, находятся в удовлетворительно состоянии, позволяющим их использовать; факт их использования был подтвержден в ходе совместного осмотра; какие-либо доказательства, подтверждающие сильную степень разрушения зданий и невозможность их использования, не представлено.

Действующее законодательство не ставит возможность эксплуатации зданий, а также возможность предоставления расположенных под зданиями земельных участков на праве собственности, в зависимости от степени их технического состояния на момент обращения о предоставлении в собственность за плату земельного участка. Собственник объекта недвижимости имеет право использовать здание, находящееся в состоянии, требующем ремонта.

Кроме того, использование зданий для организации участка ремонта теплоизоляционных конструкций теплосетей позволяет использовать их в том виде, в котором они фактически находятся, о чем свидетельствуют имеющиеся в деле фотоматериалы.

Право собственности заявителя на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке кадастровый номер 35:24:0203005:43, не прекращено, объекты имеют повреждения, при этом наличие препятствий для восстановления собственником зданий не подтверждается имеющимися в деле доказательствами.

Собственник объект недвижимости, согласно действующему законодательству, в случае его повреждения, имеет право на его восстановление, для реализации которого необходимо сформировать земельный участок.

Исчерпывающие основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, указаны в статье 39.16 Земельного кодекса Российской

Федерации (далее -Земельный кодекс) и расширительному толкованию не подлежат.

Положения данной статьи, какие-либо иные нормы земельного законодательства Российской Федерации не устанавливают требований к техническому состоянию зданий, расположенных на испрашиваемом земельном участке, проценту их износа, также как и условий проведения восстановительных работ.

Вывод судов о том, что правовая позиция, сформированная в период действия статьи 36 Земельного кодекса, актуальна и в настоящее время, поскольку правовое регулирование ситуации, исходя из принципов земельного законодательства, не изменилось, является необоснованным. Статья 36 Земельного кодекса утратила силу с 01.03.2015.

Статья 39 Земельного кодекса, предусматривающая специальный порядок предоставления земельного участка под разрушенном зданием, при условии его восстановления, утратила силу с 01.03.2015, как ограничивающая права собственника. Актуальная редакция статьи 39.20 Земельного кодекса , иные нормы земельного законодательства Российской Федерации специального порядка предоставления земельного участка под разрушенным зданием не содержат.

Вывод судов о том, что до восстановления здания его собственник не обладает правом на приобретение земельного участка, на котором расположено частично разрушенное здание, в собственность, а сохраняет право на предоставление земельного участка в аренду для восстановления объекта недвижимости, является неверным.

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, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) Общество является собственником следующих объектов недвижимости, находящихся по адресу: г. Вологда, Элеваторная ул., д. 43: одноэтажного здания проходной площадью 21,5 кв. м с кадастровым номером 35:24:0203005:80, здания бытового помещения площадью 163,7 кв. м с кадастровым номером 35:24:0203005:81, одноэтажного здания медпункта площадью 71,3 кв. м с кадастровым номером

35:24:0203005:76. Указанные объекты расположены на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0203005:43 площадью 1761 кв. м (далее - участок).

Общество 28.03.2023 обратилось в Департамент градостроительства Администрации с заявлением о предоставлении участка в собственность за плату на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса..

Распоряжением Департамента градостроительства администрации города Вологды от 13.04.2023 N 981 Обществу отказано в предоставлении Участка в собственность на основании пункта 19 статьи 39.16 Земельного кодекса со ссылкой на то, что расположенные на участке объекты недвижимости с кадастровыми номерами 35:24:0203005:76 и 35:24:0203005:81, эксплуатация которых невозможна без проведения восстановительных работ.

Общество, полагая указанное решение Администрации незаконным и нарушающим его права в области экономической деятельности, обратилось в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении требований, суды исходили из следующего.

Порядок предоставления земельных участков в собственность за плату без проведения торгов регламентирован статьями 39.14, 39.17 Земельного кодекса.

В соответствии с пунктом 5 статьи 39.17 Земельного кодекса при рассмотрении заявления о предоставлении участка уполномоченный орган проверяет наличие или отсутствие предусмотренных статьей 39.16 того же Кодекса оснований для отказа в предоставлении земельного участка и при выявлении наличия хотя бы одного из них принимает решение об отказе в предоставлении участка.

В силу статьи 39.16 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в частности, в случаях, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов (пункт 1), предоставление земельного участка на заявленном виде прав не допускается (пункт 19).

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 Земельного кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса, если иное не установлено этой 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.

Предоставление собственникам зданий, строений, сооружений исключительного права на приватизацию занятого этими объектами земельного участка направлено на реализацию закрепленного в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса принципа единства судьбы земельных участков и

прочно связанных с ними объектов. Исключительность права на приватизацию земельного участка собственником здания, строения, сооружения, на нем расположенных, означает, что такой собственник вправе приватизировать исключительно земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования, и никто, кроме собственника объекта, не вправе приобрести соответствующий земельный участок.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные сторонами доказательства в совокупности, в том числе фотоматериалы к актам обследования, суды установили, что расположенное на участке здание бытового помещения площадью 163,7 кв. м с кадастровым номером 35:24:0203005:81 находится в разрушенном состоянии, не пригодном для использования. Названное здание согласно данным ЕГРН учтено как двухэтажный объект, при обследовании выявлено наличие только одного этажа, а также отсутствие у строения крыши, окон и дверей. Суды также приняли во внимание состояние двух других объектов (площадью 21,5 кв. м и 71,3 кв. м), частичное отсутствие в них окон и дверей.

Суды правомерно указали, что поскольку здание бытового помещения на момент обращения с заявлением о выкупе участка было частично разрушено и утратило свои потребительские свойства, оно не могло использоваться как объект недвижимости, подлежало восстановлению; до восстановления здания его собственник не обладает правом на приобретение земельного участка, на котором расположено частично разрушенное здание, в собственность, а сохраняет право на предоставление земельного участка в аренду для восстановления объекта недвижимости; после восстановления здания может воспользоваться исключительным правом на приобретение земельного участка, на котором расположено здание, в собственность, обратившись с соответствующим заявлением в установленном законом порядке.

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова