

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС24-17140

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 ноября 2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г. Попова, изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Мэрии города Новосибирска на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 19 декабря 2023 г., постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 18 марта 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27 июня 2024 г. по делу № А45-26765/2023,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Дорсиб Инжиниринг» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о признании незаконным уведомления Мэрии города Новосибирска (далее – Мэрия, заявитель) от 19 июля 2023 г. № 31/19/10647 об отказе в предоставлении Обществу в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером 54:35:084700:202, площадью 20 926 кв.м, с местоположением: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Приграничная; об обязанности Мэрию в течение 14 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу подготовить, подписать и направить для подписания Обществу в трех экземплярах проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:35:084700:202, площадью 20 926 кв.м, с местоположением: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Приграничная, по цене, определяемой в десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более его кадастровой стоимости.

Арбитражный суд Новосибирской области решением от 19 декабря 2023 г., оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 18 марта 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27 июня 2024 г., удовлетворил заявленные требования.

Обращаясь с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, Мэрия ссылается на допущенные судами существенные нарушения норм материального права, просит отменить обжалуемые судебные акты, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований Общества.

Дело истребовано из Арбитражного суда Новосибирской области.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы истребованного дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы заявителя вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов истребованного дела и установлено судами, Мэрия (арендодатель) и общество с ограниченной ответственностью «Дорсиб плюс» (арендатор; далее – Компания) 01 декабря 2014 г. заключили договор № 119612р аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:084700:202 площадью 20 926 кв.м для строительства склада инертных и строительных материалов, бытового корпуса в составе асфальтобетонного завода сроком по 01 декабря 2017 г. После окончания срока действия договор возобновлен на неопределенный срок.

Компания и Общество заключили 07 мая 2019 г. соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 01 декабря 2014 г. № 119612р (далее – Соглашение).

В соответствии с пунктом 2 Соглашения земельный участок используется Правообладателем на основании договора от 01 декабря 2014 г. № 119612р, срок договора – неопределенный, возобновлен на неопределенный срок на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и письма Департамента земельных и имущественных отношений Мэрии. Арендодатель – Мэрия. Арендная плата составляет 3 013 972 руб. 80 коп. в год или 251 164 руб. 40 коп. в месяц.

Уступка права аренды земельного участка совершена в соответствии с пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) с согласия арендодателя, выраженного в письме

Департамента земельных и имущественных отношений Мэрии от 16 апреля 2019 г. № 31/19/0594 (пункт 5 Соглашения).

Возведение объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 54:35:084700:202 должно производиться в II этапа в соответствии с проектной документацией 2022-04-ПД и разрешением на строительство промышленной базы 54-Ru54303000-378-2019.

Обществу 23 декабря 2019 г. выдано разрешение на строительство здания операторской с установкой ПБВ – I этап строительства промышленной базы.

Впоследствии Управление архитектурно-строительной инспекции Мэрии 02 мая 2023 г. выдало Обществу разрешение на ввод в эксплуатацию здания операторской с установкой ПБВ – I этап строительства промышленной базы.

Право собственности Общества на нежилое здание операторской с кадастровым номером 54:35:084700:472 площадью 74,9 кв.м, зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) 12 июля 2023 г.; на установку для производства полимера (полимерно-битумное вяжущее, ПБВ) с кадастровым номером 54:35:084700:471 площадью 1014,8 кв.м зарегистрировано в ЕГРН 10 июля 2023 г.

Общество 29 июня 2023 г. обратилось в Мэрию с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса.

Письмом от 19 июля 2023 г. № 31/19/10647 Мэрия уведомила Общество об отказе в предоставлении в собственность земельного участка. Отказ мотивирован отсутствием у заявителя в соответствии с земельным законодательством права на приобретение земельного участка без проведения торгов, поскольку не представлены документы, удостоверяющие (устанавливающие) право заявителя на объекты недвижимости, расположенные на испрашиваемом земельном участке; на испрашиваемом земельном участке построены два объекта, предусмотренные только одним этапом строительства из запланированных двух.

Не согласившись с отказом, Общество обратилось в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Удовлетворяя заявленные требования, суды трех инстанций, руководствуясь положениями статьи 13 Гражданского кодекса, части 1 статьи 198, части 2 статьи 201 АПК РФ, пункта 1 статьи 39.1, статьи 39.2, подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3, подпункта 2 пункта 2 статьи 39.4, подпункта 1 пункта 2 статьи 39.15, пункта 1 статьи 39.16, пунктов 2, 5 статьи 39.17, пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса, подпункта 3 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», разъяснениями, изложенными в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление № 6/8), пунктом 5

постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», пунктом 6 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 декабря 2017 г., исходили из того, что у Общества имеется право на приобретение в собственность испрашиваемого земельного участка на указанных им условиях.

Суды установили, что спорный земельный участок предоставлен заявителю на основании договора аренды с правом возведения на нем объектов капитального строительства; здание операторской (кадастровый номер 54:35:084700:472) и установка ПБВ (кадастровый номер 54:35:084700:471) принадлежат на праве собственности Обществу, соответственно, в силу прямого указания закона Общество, являясь собственником расположенных на земельном участке объектов, имеет право на приобретение его в собственность без проведения торгов.

Принимая во внимание представленное Обществом в материалы дела обоснование от 06 сентября 2023 г., подготовленное обществом с ограниченной ответственностью «Стройтехэкспертпроект» (далее – ООО «Стройтехэкспертпроект»), суды пришли к выводу о том, что для эксплуатации возведенных объектов необходима вся площадь испрашиваемого земельного участка 20 924,00 кв.м.

Также суды отметили, что выкупная цена испрашиваемого земельного участка должна быть определена исходя из норм законодательства, действовавшего на дату подачи заявления о выкупе земельного участка.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Мэрия просит пересмотреть в кассационном порядке обжалуемые судебные акты, указывая на неправильное применение судами норм материального права.

Заявитель ссылается на неприменение судами положений статей 8.1, 131, 219, 422, 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), которые устанавливают момент возникновения права собственности на объект недвижимости.

Считает, что судами неверно истолкованы нормы земельного законодательства, а именно статьи 39.17, 39.20 Земельного кодекса; не применен закон, подлежащий применению, в частности подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса.

Обращает внимание на то, что 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), но не титульные владельцы.

Согласно положениям пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих

прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с частью 5 статьи 1 Закона о регистрации государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В силу статьи 219 Гражданского кодекса и разъяснений, изложенных в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» право собственности на здания, сооружения и иное вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Мэрия полагает, что арбитражными судами не дана правовая оценка доводу об отсутствии на момент подачи Обществом заявления правовых оснований для выкупа земельного участка, поскольку право собственности Общества на объекты недвижимости, возведенные на испрашиваемом земельном участке, было зарегистрировано после подачи заявления о выкупе.

Заявитель жалобы отмечает, что на испрашиваемом земельном участке завершён только первый этап строительства, объекты второго этапа строительства в эксплуатацию не введены, что само по себе препятствует предоставлению земельного участка в собственность, поскольку цель первоначального предоставления земельного участка в аренду - строительство нескольких объектов не достигнута.

Заключение ООО «Стройтехэкспертпроект», обосновывающее необходимость использования всего земельного участка для эксплуатации двух возведенных Обществом объектов недвижимости, не порождает право Общества на выкуп участка, поскольку целью предоставления земельного участка в аренду являлось строительство двух этапов.

Заключение ООО «Стройтехэкспертпроект» не освобождает Общество от соблюдения условий договора аренды земельного участка от 01 декабря 2014 г. № 119612р, которым Общество приняло на себя обязательство осуществить строительство промышленной базы в два этапа.

По мнению Мэрии, не завершив все предусмотренные этапы строительства на момент обращения в уполномоченный орган, Общество не обладало правом выкупа земельного участка на основании подпункта б пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса.

Кроме того, заявитель жалобы выражает несогласие с позицией судов о том, что условия договора купли-продажи земельного участка, в том числе о его цене, должны быть определены в соответствии с нормами права, действовавшими на момент подачи заявления о выкупе, полагая, что данные выводы противоречат положениям статей 422 и 433 Гражданского кодекса.

Приведенные в жалобе Мэрии доводы о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего

дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

жалобу Мэрии города Новосибирска передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 17 декабря 2024 г. года на 14 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Г.Г. Попова