

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС24-16594

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 января 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу администрации города Кирова на решение Арбитражного суда Кировской области от 29 сентября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28 июня 2024 г. по делу № А28-37/2023,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Трио» (далее – общество «Трио») обратилось в Арбитражный суд Кировской области с заявлением о признании недействительным постановления администрации города Кирова (далее - Администрация) от 14 ноября 2022 г. № 3194-п «Об отказе в предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 43:40:000758:1 по адресу: г. Киров, Нововятский район, Советская ул., д. 41»; об обязанности Администрации устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества «Трио» путем подготовки, подписания и направления заявителю проекта договора купли-продажи указанного земельного участка в десятидневный срок с момента вступления решения суда в законную силу.

Арбитражный суд Кировской области решением от 29 сентября 2023 г. признал недействительным постановление Администрации от 14 ноября 2022 г. № 3194-п и обязал Администрацию повторно рассмотреть заявление общества «Трио» от 28 октября 2022 г. о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без торгов с учетом выводов, изложенных в решении.

Второй арбитражный апелляционный суд постановлением от 17 января 2024 г. отменил решение суда от 29 сентября 2023 г. и отказал в удовлетворении требований общества «Трио».

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 28 июня 2024 г. отменил постановление апелляционного суда от 17 января 2024 г. и оставил в силе решение суда первой инстанции от 29 сентября 2023 г.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на нарушение судами первой и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке решение суда первой инстанции и постановление окружного суда.

Дело 3 октября 2024 г. истребовано из Арбитражного суда Кировской области.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 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 дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Администрации вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Кирова (арендодатель) и Кировское акционерное общество электросвязи открытого типа (арендатор) 4 апреля 1995 г. заключили краткосрочный договор аренды земельного участка ориентировочной площадью 3183 кв.м, расположенного по адресу: г. Киров, Советская ул., 41. Указанный участок предоставлен арендатору для размещения АТС-61 (автоматической телефонной станции).

С 2011 года в связи с объединением группы компаний «Связьинвест» под единым брендом «Ростелеком» все права и обязанности по договору аренды от 4 апреля 1995 г. перешли в порядке универсального правопреемства к открытому акционерному обществу «Ростелеком» (далее – общество «Ростелеком»).

Общество «Ростелеком» по договору купли-продажи от 31 мая 2021 г. продало обществу «Трио» следующие объекты недвижимости: дом связи с назначением «нежилое здание» общей площадью 1898,7 кв.м с кадастровым номером 43:40:000223:78; гараж - склад общей площадью 165,3 кв.м с кадастровым номером 43:40:000223:77; дизельная электростанция общей площадью 31,3 кв.м с кадастровым номером 43:40:000223:75, расположенные в границах земельного участка площадью 2544 кв.м с кадастровым номером 43:40:000758:1 по адресу: г. Киров, Советская ул., д. 41, с видом разрешенного использования – «для размещения АТС-61».

Переход к покупателю права собственности на три объекта недвижимости зарегистрирован в установленном порядке.

Общество «Трио» 28 октября 2022 г. обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 43:40:000758:1 в собственность для размещения АТС-61 (эксплуатация объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка).

Администрация постановлением от 14 ноября 2022 г. № 3194-п отказала в предоставлении в собственность указанного земельного участка, сославшись на пункт 14 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), ввиду несоответствия разрешенного использования земельного участка целям использования участка, указанным в заявлении.

Общество «Трио», полагая, что отказ Администрации в предоставлении ему в собственность без торгов спорного земельного участка является незаконным, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Администрация, возражая против удовлетворения требований общества «Трио» указала, что поскольку фактическое использование земельного участка (так как объекты общества используются им для размещения торговых объектов и объектов общественного питания) не соответствует разрешенному виду использования участка (автоматическая телефонная станция, АТС), является правомерным ее отказ в предоставлении спорного участка в собственность заявителя, который вправе в установленном порядке в соответствии Правилами землепользования и застройки города Кирова, утвержденными решением Кировской городской Думы от 29 апреля 2009 г. № 28/10 (далее – Правила землепользования и застройки), привести вид разрешенного использования объектов и участка в соответствие с фактическим видом использования.

Суд первой инстанции, сославшись на статьи 198, 200, 201 АПК РФ, статьи 39.1, 39.3, 39.16, 39.20, 85 Земельного кодекса, статьи 30, 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Правила землепользования и застройки, признал незаконным оспариваемый отказ Администрации и обязал Администрацию повторно рассмотреть заявление общества «Трио».

Суд исходил из следующего.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) спорный земельный участок с кадастровым номером 43:40:000758:1 поставлен на государственный кадастровый учет в 2001 году с видом разрешенного использования «для размещения АТС-61». Содержащиеся в ЕГРН сведения о земельном участке никем не оспаривались, в связи с чем в силу закона признаются достоверными.

Разрешенное использование земельного участка установлено до дня утверждения классификатора видов разрешенного использования, следовательно, установленный вид разрешенного использования «для размещения АТС-61» признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

На спорном земельном участке расположено принадлежащее заявителю нежилое здание (дом связи) с кадастровым номером 43:40:000223:78, которое построено в 1979 году для размещения АТС.

Из представленных в материалы дела доказательств (договора от 14 июня 2021 г. аренды помещений в здании, письма общества «Ростелеком» от 15 июня 2022 г., фотоматериалов) следует, что в части здания размещено оборудование АТС-61.

При таком положении у Администрации отсутствовали основания для отказа обществу «Трио» в предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка.

Суд апелляционной инстанции, повторно исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 198, 200 АПК РФ, разъяснениями, приведенными в пункте 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2022 г. № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации», отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении требований общества «Трио».

Апелляционный суд исходил из того, что Администрация, руководствуясь пунктом 14 статьи 39.16 Земельного кодекса, правомерно отказала в предоставлении в собственность обществу «Трио» спорного участка, поскольку факт постановки на кадастровый учет спорного участка и установления вида разрешенного использования «для размещения АТС» в тот период, когда собственником здания (дом связи) было предприятие связи, не свидетельствует о фактической эксплуатации здания и участка обществом «Трио» в целях размещения АТС.

Суд указал следующее.

При строительстве здания и в период его принадлежности обществу «Ростелеком» помещения в здании использовались для осуществления деятельности предприятия связи.

После продажи обществу «Трио» здания и других объектов, расположенных на спорном участке, использование предыдущим собственником здания (обществом «Ростелеком») помещений общей площадью 155,2 кв. м (при том, что площадь здания составляет 1898,7 кв. м) по договору аренды от 14 июля 2021 г. для размещения кабеля связи не свидетельствует об эксплуатации обществом «Трио» всего здания для размещения АТС-61.

В письме от 15 июня 2022 г. общество «Ростелеком» подтвердило, что ему на праве собственности принадлежит только размещенное в нежилом здании – доме связи оборудование АТС-61 - кабель на площади 155,2 кв. м.

Согласно сведениям ЕГРН в отношении указанного здания зарегистрировано обременение в виде аренды не только в пользу общества «Ростелеком», но и в пользу общества с ограниченной ответственностью «Агроторг» на основании договора от 5 декабря 2016 г. аренды недвижимого

имущества и дополнительного соглашения от 18 октября 2017 г., для осуществления торговли (размещения магазина).

Учитывая, что виды разрешенного использования являются, по сути, видами деятельности (пункт 9 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 г.), следует признать, что спорный земельный участок используется для разных видов деятельности, в том числе для размещения магазинов.

Кроме того, согласно сведениям Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) с 2006 года основным видом деятельности общества «Трио» является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, дополнительные виды деятельности связаны с техническим обслуживанием и ремонтом автотранспортных средств, торговлей оптовой неспециализированной, рекламной деятельностью и др. Указанный реестр не содержит сведений об осуществлении обществом «Трио» деятельности в области связи.

Предоставление земельных участков в собственность без торгов в порядке, предусмотренном подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса, осуществляется прежде всего исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов.

Применительно к обстоятельствам настоящего спора заявитель не доказал, что большая (основная) часть здания (дома связи), расположенного на испрашиваемом земельном участке, действительно используется для осуществления связи, а не иной деятельности.

Кроме того, на данном земельном участке расположено не только здание связи, но и другие нежилые здания – гараж, склад и дизельная электростанция с кадастровыми номерами 43:40:000223:77, 43:40:000223:75.

Апелляционный суд также отметил, что в зависимости от вида разрешенного использования участка, установленного на момент выкупа, определяется цена выкупа земельного участка, а несоответствие его фактического использования установленному виду разрешенного использования может привести к неправильному определению выкупной цены.

Окружной суд не согласился с выводами апелляционного суда, отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции.

В кассационной жалобе, Администрация, ссылаясь на существенное нарушение судами первой и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить принятые ими судебные акты.

По мнению подателя жалобы, у судов первой и кассационной инстанций не имелось предусмотренных статьями 198, 200 и 201 АПК РФ оснований для удовлетворения требований общества «Трио», поскольку оспариваемый отказ в выкупе публичного земельного участка основан на положениях Земельного

кодекса и не нарушает прав и законных интересов общества «Трио» в сфере предпринимательской (иной экономической) деятельности.

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.

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

Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, определены в статье 39.16 Земельного кодекса, согласно которой уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных данной статьей.

Пунктом 14 статьи 39.16 Земельного кодекса предусмотрено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, в случаях, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

Заявитель обращает внимание на то, что спорному участку изначально установлен вид разрешенного использования – «для размещения АТС-31» в связи с его использованием организацией связи, при этом все объекты недвижимости, расположенные на участке (здание дома связи, здание дизельной и здание гаража, склада) эксплуатировались этой организацией исключительно в целях размещения «АТС-61». Между тем общество «Трио» данные объекты использует в иных целях, при этом обратившись с заявлением о предоставлении участка в собственность на основании подпункта 6 пункта 3 статьи 39.3 Земельного кодекса, указало цель использования участка – «для размещения АТС-61 (эксплуатация объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка)».

Податель жалобы отмечает, что не оспаривает исключительное право собственника объектов недвижимости на выкуп публичного земельного участка, на котором они расположены. Однако указанная обществом «Трио» в заявлении о выкупе цель использования земельного участка не соответствует (не тождественна) разрешенному использованию земельного участка.

Заявитель полагает, что действия общества «Трио» и намерение приобрести земельный участок с видом разрешенного использования «здание АТС» направлены на получение экономической выгоды в обход

законодательства, поскольку как выкупная цена земельного участка, так и земельный налог на расположенные на участке объекты капитального строительства, зависят от кадастровой стоимости, которая определяется исходя из вида разрешенного использования.

По мнению Администрации, суды первой и кассационной инстанций, необоснованно не учли указанный довод Администрации, а обжалуемые судебные акты с выводом о соответствии вида разрешенного использования земельного участка «для размещения АТС-61» при фактическом использовании объектов недвижимости, расположенных на данном участке, для торговой деятельности и размещения автосервиса позволяют обществу «Трио» необоснованно извлекать выгоду из своего неправомерного и недобросовестного поведения.

Заявитель отмечает, что возложение судом первой инстанции на Администрацию обязанности повторно рассмотреть заявление общества «Трио» от 28 октября 2022 г. о предоставлении в собственность без торгов земельного участка с учетом выводов, изложенных в решении, предполагает, что при вынесении решения по указанному заявлению необходимо будет исходить из вывода суда о соответствии вида разрешенного использования земельного участка испрашиваемому виду, который противоречит как фактическим обстоятельствам, установленным судами, так и требованиям земельного законодательства.

Приведенные в жалобе Администрации доводы о существенном нарушении судами первой и кассационной инстанций норм материального и процессуального 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 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу администрации города Кирова 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 4 марта 2025 года на 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева