

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 309-ЭС24-7383

г. Москва

6 февраля 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Краснопольская площадка № 7» на решение Арбитражного суда Челябинской области от 24 августа 2023г., постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 ноября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26 февраля 2024 г. по делу № А76-3964/2023

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Краснопольская площадка № 7» (далее – общество «Краснопольская площадка № 7») к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее – Управление Росреестра по Челябинской области) о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации права собственности, выраженного в уведомлении от 17 января 2023 г., возложении на Управление Росреестра по Челябинской области обязанности осуществить регистрацию права собственности на земельный участок с кадастровым номером 74:19:0901002:1673 за обществом «Краснопольская площадка № 7»,

### УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Челябинской области от 24 августа 2023г., оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 ноября 2023 г. и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 26 февраля 2024г., в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «Краснопольская площадка № 7» просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, принять по делу новый судебный акт, которым заявленные требования удовлетворить.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

По результатам изучения по материалам истребованного дела приведенных обществом «Краснопольская площадка №7» доводов, усматриваются основания для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судами при рассмотрении настоящего спора установлено, что за обществом с ограниченной ответственностью «Мистраль» (далее - общество «Мистраль»), являющимся правопродшественником третьего лица – общества «Коммерческая недвижимость», на праве собственности зарегистрирован земельный участок площадью 25158 +/- 1388 кв. м, вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 74:19:0901002:1673, запись о государственной регистрации права в Единый государственный реестр недвижимости внесена 6 марта 2018 г.

Общество «Краснопольская площадка № 7» приобрело у общества «Мистраль» указанный земельный участок по договору купли-продажи от 19 августа 2022 г. и 22 августа 2022 г. обратилось в Управление Росреестра по Челябинской области с заявлением о регистрации перехода права собственности на объект недвижимости.

Управление Росреестра по Челябинской области обратилось с запросом в Управление по архитектуре для получения сведений о территориальной зоне, в которой расположен спорный земельный участок.

Письмом от 30 августа 2022 г. Управление по архитектуре сообщило, что в отношении территории расположения спорного земельного участка действует документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) улицы Новомеханической от автодороги «Меридиан» до улицы Чичерина в Курчатовском и Калининском районах города Челябинска, утвержденная постановлением Администрации города Челябинска от 6 декабря г. 2010 № 373-п. Земельный участок находится в границах территориальных зон Г.3 (производственно-складские территориальные зоны (зоны производственно-коммерческой деятельности)); К.3.1 (зоны инженерной и транспортной инфраструктур (зоны улично-

дорожной сети (зоны магистралей городского и районного значения), причем градостроительный регламент для территориальной зоны К.3.1 на него не распространяется, так как земельный участок частично расположен в границах действующих красных линий, на территории общего пользования.

В соответствии с Генеральным планом города Челябинска, утвержденным решением Челябинской городской думы от 21 декабря 2021 г. № 25/4, спорный земельный участок расположен в границах населенного пункта г. Челябинск, а также в границах Курчатовского внутригородского района Челябинского городского округа, и относится к землям населенных пунктов, в связи с чем положения Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» на него не распространяются.

Согласно уведомлению от 2 сентября 2022 г. № КУВД-001/2022-36573554/1 Управление Росреестра по Челябинской области приостановило государственную регистрацию права, уведомлением от 17.10.2022 № КУВД-001/2022-36573554 срок приостановления осуществления государственной регистрации права продлен до 17 января 2023 г.

Уведомлением от 17 января 2023 г. № КУВД-001/2022-36573554/13 Управление Росреестра по Челябинской области отказало обществу «Краснопольская площадка № 7» в государственной регистрации права собственности на спорный земельный участок по вышеуказанным основаниям со ссылкой на положения статей пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

При этом Управление Росреестра по Челябинской области указало на то, что земельный участок, являющийся землями общего пользования, не может находиться в частной собственности, быть предметом договора купли-продажи, в связи с чем осуществить государственную регистрацию перехода права и права собственности на основании представленных документов не представляется возможным. Представленные заявителем 6 октября 2022 г. дополнительные документы не полностью устраняют ранее выявленные замечания. Также Управление Росреестра по Челябинской области рекомендовало заявителю преобразовать данный земельный участок, исключив территорию земель общего пользования для возможности дальнейшего распоряжения им.

Полагая, что оспариваемое решение не соответствует требованиям законодательства и нарушает права и законные интересы в сфере экономической деятельности, общество «Краснопольская площадка № 7» обратилось в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды руководствовались положениями статей 198, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 8 статьи 27, пунктом 12 статьи 85 ЗК РФ, пунктами 11, 12 статьи 1, статьями 42, 43 ГрК РФ, статьями

1, 14, частью 1 статьи 21, частью 1 статьи 26, статьей 27, пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона о государственной регистрации.

При этом суды указали, что право собственности общества «Краснопольская площадка № 7» на спорный земельный участок не может быть зарегистрировано в силу прямого запрета, предусмотренного пунктом 12 статьи 85 ЗК РФ, поскольку в соответствии с Генеральным планом города Челябинска, утвержденным решением Челябинской городской думы от 21 декабря 2021 г. № 25/4, этот участок расположен в границах населенного пункта г. Челябинск, Курчатовского внутригородского района Челябинского городского округа, является необходимым для продолжения строительства улицы Бейвеля и транспортной развязки на данной территории, кроме того, располагается на территории перспективного размещения элементов транспортной инфраструктуры, частично в границах действующих красных линий улиц Бейвеля и Новомеханической г. Челябинска, документация по планировке территории, в границах которой расположен спорный земельный участок утверждена в 2008, 2010 годах.

Обращаясь в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой общество «Краснопольская площадка № 7» указало, что суды, игнорируя существующее право собственности на земельный участок, установили наличие правовых препятствий для его отчуждения с учетом действующих запретов и ограничений публично-правового характера.

Между тем, по мнению заявителя кассационной жалобы, пункт 12 статьи 85 ЗК РФ содержит прямой запрет лишь на приватизацию земельных участков общего пользования, но не устанавливает запрета или ограничения прав собственника земельного участка, уже находящегося в частной собственности. Указанная норма права не может быть истолкована и применена как препятствующая собственнику земельного участка распорядиться им по своему усмотрению. При этом нарушение какого-либо общественного интереса отсутствует.

Общество «Краснопольская площадка №7» обращает внимание на то, что в настоящее время собственник фактически лишен прав в отношении земельного участка, приобретенного по договору купли-продажи.

При названных обстоятельствах доводы общества «Краснопольская площадка №7» о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности, заслуживают внимания, в связи с чем кассационную 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<sup>6</sup>, статьей 291<sup>9</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Краснопольская площадка №7» 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, 11 часов 30 минут в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Е.Е. Борисова