

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-23370

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 марта 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Спорттрикотаж» на решение Арбитражного суда города Москвы от 14 февраля 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 7 июня 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 10 октября 2024 г. по делу № А40-213347/2023,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Спорттрикотаж» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – Департамент имущества), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра) со следующими требованиями:

- обязать Департамент имущества издать новое распоряжение о разделе земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 на два участка с сохранением земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 в измененных границах в соответствии с новыми кадастровыми координатами;

- обязать Управление Росреестра снять с кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:10514.

Арбитражный суд города Москвы решением от 14 февраля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 7 июня 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 10 октября 2024 г., отказал в удовлетворении требований Общества.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 5 февраля 2025 г. истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

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 дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Общества 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, Московский земельный комитет, правопреемником которого является Департамент имущества (арендодатель), и товарищество с ограниченной ответственностью «Спорттрикотаж», правопреемником которого стало Общество (арендатор), 15 октября 1997 г. заключили договор № М-07-009955 (действующий в редакции дополнительного соглашения от 1 ноября 2000 г.) аренды земельного участка площадью 6742 кв. м с кадастровым номером 77:07:0008005:32, расположенного по адресу: Москва, Сколковское ш., д. 25., сроком на 10 лет для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений фабрики по выпуску спортивного трикотажа, принадлежащих арендатору на праве собственности.

Поскольку после истечения срока действия договора арендатор продолжил пользование участком при отсутствии возражений со стороны арендодателя, по правилам статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) действие договора аренды возобновилось на неопределенный срок.

Департамент имущества распоряжением от 19 августа 2014 г. оставил следующее разрешенное использование указанного участка: объекты размещения складских предприятий (1.2.9); участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9).

Постановлением Правительства Москвы от 15 октября 2014 г. № 606-ПП утверждена Адресная инвестиционная программа города Москвы на 2014 - 2017 годы, которой предусмотрено строительство транспортного объекта – Южный участок Северо-Западной Хорды (от Ленинградского шоссе с выходом на ул. Мневники через ул. Народного Ополчения; Сколковское шоссе

до МКАД; от ул. Мосфильмовской до Аминьевского шоссе; Аминьевское шоссе до развязки с ул. Генерала Дорохова; ул. Генерала Дорохова от Аминьевского шоссе до МКАД; ул. Рябиновая, ул. Вяземская, ул. Витебская).

Часть участка, находящегося в аренде Общества, попала в границы строительства указанного транспортного объекта.

Департамент строительства города Москвы (далее – Департамент строительства, государственный заказчик), акционерное общество «Мосинжпроект» (технический заказчик) и Общество (правообладатель) 11 июня 2015 г. заключили соглашение «об осуществлении денежной компенсации» за изъятие у Общества части земельного участка.

В соглашении указано, что поскольку принадлежащий Обществу на праве аренды земельный участок площадью 6742 кв. м с кадастровым номером 77:07:0008005:32 расположен в границах строительства транспортного объекта, возникла необходимость освободить часть указанного участка площадью 244 кв. м, подлежащего образованию из земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32.

Пунктом 2.2 указанного соглашения предусмотрено, что правообладатель (Общество) обязуется освободить и передать участок площадью 244 кв. м техническому заказчику и прекратить свои права на данный участок в порядке и сроки, установленные соглашением, а государственный заказчик обязуется выплатить правообладателю денежную компенсацию.

В силу пункта 4.3.3 соглашения Общество обязано не позднее 14 календарных дней после подписания акта обратиться в уполномоченный орган для проведения мероприятий по образованию земельного участка площадью 244 кв. м (подлежащего изъятию для публичных нужд) в соответствии с приложением к соглашению и оформлению договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:32 в измененных границах.

Правообладатель обязан не позднее 14 календарных дней после получения документов, подтверждающих оформление договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:32 в измененных границах, представить государственному заказчику (Департаменту строительства) выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН), подтверждающие изменения границ и площади земельного участка, с учетом исключения из его границ подлежащего изъятию земельного участка (пункт 4.3.4 соглашения).

Пунктам 3.1 и 3.2 соглашения стороны определили, что размер денежной компенсации за изымаемую часть участка составляет 2 907 561 руб.; выплата осуществляется в два этапа в следующем порядке:

- в течение 30 банковских дней с момента подписания сторонами данного соглашения, государственный заказчик выплачивает правообладателю первую часть денежной компенсации в размере 80 %;

- в течение 30 банковских дней с момента получения от правообладателя выписок из ЕГРН и ГКН, государственный заказчик производит оплату второй части денежной компенсации в размере 20 %.

Департамент имущества 3 апреля 2017 г. издал распоряжение № 9286 «О разделе земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 с сохранением в измененных границах», которым утвердил схему расположения земельных участков на кадастровом плане территории, образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 на два участка с сохранением исходного участка в измененных границах; установил новый вид разрешенного использования преобразованного исходного участка, а именно: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)), производственная деятельность (6.0), (земельные участки, предназначенные для производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); определил проектную площадь данного участка (6499 кв. м), присвоил адрес: Сколковское шоссе, влд 25/1.

На основании указанного распоряжения и межевого плана регистрирующий орган поставил на государственный кадастровый учет земельный участок площадью 6499 кв. м, занятый объектами Общества, с присвоением участку нового кадастрового номера 77:07:0008005:10514 и указанием видов разрешенного использования, приведенных в распоряжении Департамента имущества от 3 апреля 2017 г.

При постановке на учет данного участка в ЕГРН не внесены сведения о том, кто является правообладателем данного участка, не указано на наличие обременения в виде аренды в пользу Общества.

При этом в ЕГРН остались сведения о земельном участке с кадастровым номером 77:07:0008005:32, в отношении которого зарегистрировано право аренды Общества, в том числе прежние сведения о площади и границах участка.

Общество, указывая на то, что постановка на государственный кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:10514 осуществлена неправомерно, вновь образованный участок расположен в границах исходного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32, виды разрешенного использования не соответствуют фактическим, что при изъятии для государственных нужд части исходного участка требовалось внести изменения в сведения ГКН и ЕГРН только относительно уменьшения площади исходного участка и его границы, неоднократно обращалось в Департамент (как представителя публичного собственника земли) с просьбой снять вновь образованный участок с кадастрового учета и привести границы земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32, который остался в аренде у Общества, в соответствие с условиями соглашения об изъятии от 11 июня 2015 г. путем

исключения из него части участка (площадью 244 кв. м), изъятой для государственных нужд и занятой построенной автомобильной дорогой.

Департамент имущества уведомил Общество о том, что поскольку земельный участок с кадастровым 77:07:0008005:10514 по данным ЕГРН поставлен на государственный кадастровый учет 19 октября 2017 г. и имеет статус «учтенный», снятие его с государственного кадастрового учета не представляется возможным. Границы арендованного Обществом земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 имеют пересечение с линиями градостроительного регулирования улично-дорожной сети, в связи с этим целесообразно рассмотреть возможность оформления земельно-правовых отношений на иной земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:10514. После регистрации прав на участок с кадастровым номером 77:07:0008005:10514 пересечение его границ с земельным участком с кадастровым номером 77:07:0008005:32 будет устранено.

Департамент имущества также указал, что после того, как Общество зарегистрирует право аренды на вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:10514, у него появится право на изменение вида разрешенного использования земельного участка в соответствии перечнем видов, предусмотренных для участка Правилами землепользования и застройки города Москвы.

Общество, ссылаясь на то, что при наличии действующего договора аренды земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32, занятого его объектами недвижимости производственно-складского назначения, с установленным в 2014 г. распоряжением Департамента имущества надлежащим видом разрешенного использования, Департамент имущества осуществил незаконные действия по формированию в границах прежнего участка нового участка с иным кадастровым номером и ненадлежащим видом разрешенного использования, что повлекло нарушение права Общества арендовать тот участок, в отношении которого у него оформлен договор с установленным уполномоченным органом видом разрешенного использования, возложению на Общество непредусмотренного законодательством бремени по переоформлению арендных отношений на другой участок с другим видом использования, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суд первой инстанции, сославшись на статьи 198, 200, 201 АПК РФ, статью 12 Гражданского кодекса, статьи 11.2 и 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), статью 41 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований Общества.

Суд исходил из следующего: изменение площади и границ земельного участка должно происходить одновременно с государственной регистрацией прав на образованный земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:10514; права на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:10514 не зарегистрированы, что является препятствием для дальнейшей реализации распоряжения Департамента имущества от 3 апреля

2017 г. и уменьшения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32; зарегистрировав право аренды на новый земельный участок с номером 77:07:0008005:10514, Общество при наличии согласия Департамента имущества сможет изменить вид разрешенного использования, исключив те виды разрешенного использования, которые оно не осуществляет; требование заявителя об обязанности Департамента имущества издать новое распоряжение о разделе земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 не может быть признано надлежащим способом восстановления нарушенного права, поскольку уже имеется принятое распоряжение от 3 апреля 2017 г. «О разделе земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 с сохранением в измененных границах».

Апелляционный и окружной суды согласились с выводами суда первой инстанции.

В кассационной жалобе Общество, ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты.

Общество в числе прочих доводов указывает следующее.

По смыслу статей 11.2 и 11.4 Земельного кодекса при разделе земельного участка, находящегося в государственной собственности, сохраняется кадастровый номер исходного участка, но изменяются его площадь и границы, при этом разрешенное использование образованных участков должны соответствовать разрешенному использованию исходного участка.

В силу пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды, осуществляющее такое использование лицо имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков.

Государственный кадастровый учет измененных земельных участков в результате выдела доли в натуре в счет доли в праве общей собственности или раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также в результате раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, в результате которых такие земельные участки сохраняются в измененных границах, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на земельные участки, образованные из указанных земельных участков (часть 4 статьи 41 Закона № 218-ФЗ).

Следовательно, при разделе земельного участка государственной собственности с сохранением исходного участка в измененных границах и наличии в отношении исходного участка зарегистрированного права аренды

такое право аренды сохраняется в отношении исходного участка с одновременным изменением границ этого участка, в отношении образуемого земельного участка регистрируется право аренды, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

По мнению Общества, с учетом приведенных норм земельного законодательства, Закона № 218-ФЗ и условий соглашения об изъятии от 11 июня 2015 г. раздел земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 подлежал осуществлению путем образования нового участка площадью 244 кв. м, занятого территорией общего пользования (автомобильной дорогой), с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32, принадлежащего Обществу на праве аренды, в измененных границах и площади с сохранением права аренды и вида разрешенного использования, установленного арендатору в надлежащем порядке.

Между тем в нарушение требований законодательства на основании распоряжения Департамента имущества от 3 апреля 2017 г. вместо формирования нового участка площадью 244 кв. м с сохранением исходного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 в измененных границах и площадью, сформирован новый участок площадью 6499 кв. м с кадастровым номером 77:07:0008005:10514 с иными видами разрешенного использования, в том числе «деловое управление», которые не соответствует виду разрешенного использования исходного участка и назначению расположенных на нем зданий. При этом в ЕГРН сохранились сведения и о земельном участке с кадастровым номером 77:07:0008005:32 в прежних границах и площадью.

Вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:10514 полностью расположен внутри земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32, что противоречит требованиям пункта 6 статьи 11.9 Земельного кодекса. В связи с неправильным разделом исходного арендуемого Обществом земельного участка часть этого участка площадью 244 кв. м расположена в пределах улично-дорожной сети города Москвы.

Заявитель указывает, что в результате ошибочных действий Департамента и неправомерной постановки земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:10514 на государственный кадастровый учет нарушены его права и законные интересы, выразившиеся в отсутствие возможности получения второй части денежных средств за изъятие части земельного участка, предусмотренной соглашением об изъятии от 11 июня 2015 г., в начислении Департаментом имущества арендной платы за весь земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:32 без учета фактически изъятых частей участка для государственных нужд и занятой в настоящее время автомобильной дорогой, во включении в связи с неверным видом разрешенного использования участка принадлежащих Обществу объектов недвижимости в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Общество полагает, что выбранный им способ защиты является единственной возможностью в соответствии с действующим

законодательством реализовать свое право на получение второй части денежной компенсации в размере 20 %, предусмотренной соглашением от 11 июня 2015 г.

Право на судебную защиту предполагает своевременное, правильное и справедливое рассмотрение судом дела.

Отказ в иске со ссылкой на неправильный выбор способа судебной защиты (при формальном подходе к квалификации заявленного требования), при очевидности преследуемого Обществом материально-правового интереса недопустим, поскольку не обеспечивает разрешение спора, определенность в отношениях сторон, баланс их интересов и стабильность гражданского оборота в результате рассмотрения одного дела в суде, что способствовало бы процессуальной экономии и максимально эффективной защите прав и интересов всех причастных к спору лиц.

Общество неоднократно на протяжении нескольких лет обращалось в Департамент имущества с заявлениями и предложениями в досудебном порядке разрешить сложившуюся ситуацию с неправильным формированием и наложением участков, однако на все предложения Департамент имущества ответил отказом.

Поскольку у Общества отсутствует возможность защитить права и законные интересы другими способами, оно было вынуждено обратиться в арбитражный суд с требованиями, смысл которых заключается в том, что Департаменту имущества необходимо правильно в соответствии с требованиями земельного законодательства реализовать условия соглашения об изъятии от 11 июня 2015 г., а регистрирующему органу снять с государственного кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:10514.

Как полагает Общество, отказ в удовлетворении его требований при являющемся бездействии уполномоченных органов приведет к тому, что в ЕГРН на постоянной основе будут отражены недостоверные сведения (пересечение границ земельных участков с кадастровыми номерами 77:07:0008005:32 и 77:07:0008005:10514, расположение части земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 площадью 244 кв. м в пределах земель общего пользования - улично-дорожной сети). Указанные факты приводят к нарушению как прав заявителя, так и прав иных лиц, полагающихся на достоверность сведений ЕГРН, что, по мнению Общества, недопустимо и требует устранения ошибочных действий и сведений в судебном порядке.

Приведенные в жалобе Общества доводы о существенном нарушении судами трех инстанции 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 обществу с ограниченной ответственностью «Спорттрикотаж» 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 3 апреля 2025 года на 12 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