

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС24-16594

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А28-37/2023

Резолютивная часть определения объявлена 4 марта 2025 г.  
Полный текст определения изготовлен 18 марта 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В., с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Второго арбитражного апелляционного суда (судья Калинина А.С., при ведении протокола секретарем Федотовой Ю.А.),

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Трио» Царегородцева В.Г. (доверенность от 17 февраля 2025 г.), администрации города Кирова Беспятовых Е.А. (доверенность от 10 января 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

### **УСТАНОВИЛА:**

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.

Определением от 29 января 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Администрации вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество «Трио» просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

В судебном заседании представитель Администрации поддержал доводы жалобы, а представитель общества «Трио» - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) 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 права 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных статьей

291<sup>11</sup> АПК РФ оснований для отмены постановления окружного суда.

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 спорного земельного участка является незаконным, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Администрация, возражая против удовлетворения заявленных требований, указала, что поскольку названная в заявлении цель использования участка и фактическое использование земельного участка (размещение в здании бывшей АТС объектов торговли и общественного питания) не соответствует разрешенному использованию участка (автоматическая телефонная станция, АТС), она правомерно отказала в предоставлении спорного участка в собственность заявителя, который вправе в установленном порядке в соответствии с 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), часть 11 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ), 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 (статья 34 Закона № 171-ФЗ).

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.

Поскольку часть здания используется в соответствии с видом разрешенного использования спорного земельного участка, у Администрации отсутствовали основания для отказа обществу «Трио» в предоставлении участка в собственность.

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 (притом, 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 – дом связи оборудование АТС-61, а именно, 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 (далее - 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 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.

Судебная коллегия считает, что суды первой и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 и пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса исключительным правом на приобретение в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обладают граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

По смыслу указанных норм, подлежащих применению с учетом общих положений земельного законодательства, обязывающих собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статья 42 Земельного кодекса), исключительное право на приобретение земельного участка без проведения торгов обусловлено необходимостью обслуживания и использования такого объекта по назначению.

Порядок предоставления в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен статьей 39.17 Земельного кодекса. Данный порядок предусматривает подачу заявления о предоставлении земельного участка, содержащего исчерпывающий перечень сведений, необходимых для его рассмотрения, а также перечень прилагаемых к нему документов.

В заявлении о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов должна быть указана цель использования земельного участка (подпункт 7 пункта 1 статьи 39.17 Земельного кодекса).

Рассматривая такое заявление, уполномоченный орган проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса, для отказа в предоставлении участка (пункт 5 статьи 39.17 данного Закона).

При наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 указанного Кодекса, уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка.

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.

Одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса).

Этот принцип земельного законодательства и обусловленное им правовое регулирование, как отмечено в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 11 февраля 2019 г. № 9-П, объективно предопределены тесной связью земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Правовой режим земельного участка и расположенного на нем здания также являются взаимосвязанными и взаимообусловленными.

Принципы единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов и деления земель по целевому назначению, рассматриваемые в системном единстве, позволяют сделать вывод, что при строительстве и эксплуатации объектов недвижимости (здания, сооружения, объекты капитального строительства, линейные объекты) должны соблюдаться требования, обусловленные целевым назначением земельного участка, в границах которого они создаются и используются.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в обязательном порядке, в частности, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 1 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса).

В силу части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса, пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеет право самостоятельно выбрать для себя как основной, так и - в

дополнение к основному - вспомогательный вид его разрешенного использования, которые предусмотрены правилами землепользования и застройки муниципального образования для определенной территориальной зоны.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН. Внесение в данный реестр сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется (пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса).

По смыслу приведенных норм земельного и градостроительного законодательства вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать фактическому использованию объекта капитального строительства, расположенному на данном участке. В ином случае различие видов использования земельного участка и объекта недвижимости приведет к нецелевому использованию такого участка, что является недопустимым.

При этом предоставление в собственность земельного участка имеющего вид разрешенного использования, не соответствующий фактическому использованию расположенного на нем объекта недвижимости, вступает в противоречие с указанными нормами права, а также влечет ненадлежащее, несоответствующее требованиям законодательства определение выкупной цены, размер которой при продаже публичных земель без торгов в случаях, указанных в пункте 1 статьи 39.20 Земельного кодекса, устанавливается по правилам земельного законодательства и нормативных правовых актов соответствующих публичных образований исходя из кадастровой стоимости земельных участков, определяемой с учетом видов их использования.

По правилам распределения бремени доказывания, установленным статьей 65, частью 5 статьи 200 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений; обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, возлагается на орган или лицо, которые приняли акт.

При этом лицо, оспаривающее законность принятого соответствующим органом ненормативного правового акта (решения), должно доказать наличие у него охраняемого законом права, которое оно считает нарушенным принятым актом, и представить соответствующие доказательства, подтверждающие данное право.

Между тем общество «Трио» не представило доказательств того, что оно вправе требовать от Администрации предоставления в собственность земельного участка с видом разрешенного использования «для размещения АТС 61» (то есть объекта связи) и по цене, определяемой исходя из данного

вида использования, при фактическом использовании размещенных на участке строений в иных целях.

Факт размещения кабеля связи предыдущего собственника здания (общества «Ростелеком») на небольшой площади здания бывшей АТС, как правильно указал апелляционный суд, не подтверждает использование здания и земельного участка для объекта связи.

Согласно сведениям ЕГРЮЛ общество «Трио» не осуществляет такой вид деятельности как связь, а по данным ЕГРН сдает помещения в указанном здании в аренду предприятию торговли.

Как следует из пояснений представителя Администрации в судебном заседании Судебной коллегии, не опровергнутых представителем общества «Трио», в настоящее время в здании - дома связи расположены магазины «Пятерочка», «Лакомка» и фитнес-клуб, а здание – гараж, склад фактически используется для размещения автосервиса.

Таким образом, общество «Трио» в нарушение требований статей 65 и 66 АПК РФ не представило доказательств, подтверждающих использование спорного земельного участка именно для размещения АТС-61.

Судебная коллегия полагает, что у суда первой инстанции и суда округа не было оснований при рассмотрении настоящего спора ссылаться на положения части 11 статьи 34 Закона № 171-ФЗ и разъяснения, приведенные в пункте 34 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 г., согласно которым разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору, и собственник объекта недвижимости вправе использовать свой объект и земельный участок, на котором он расположен, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования, правомерно сложившимся до внесения изменений в градостроительный регламент.

Приведенные норма и разъяснения направлены на защиту прав собственников объектов недвижимости на использование их объектов недвижимости и земельных участков в соответствии с тем видом разрешенного использования, который правомерно сложился до изменения градостроительных регламентов, но не подтверждают право лица, которое использует объект недвижимости и земельный участок не по ранее установленному виду разрешенного использования, требовать предоставления такого участка в собственность до осуществления предусмотренных законодательством действий, направленных на установление надлежащего вида использования и внесение соответствующих сведений в ЕГРН.

При таком положении являются правильными выводы апелляционного суда о том, что отказ Администрации в предоставлении обществу «Трио» в собственность спорного публичного участка и в заключении с заявителем договора купли-продажи соответствует требованиям земельного и

градостроительного законодательства, поскольку разрешенное использование земельного участка не соответствует целям его использования, указанным в заявлении о выкупе, что общество «Трио» вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением о приведении вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с фактическим его использованием и в последующем приобрести участок в собственность с соблюдением установленных законодателем условий.

Согласно подпункту 2 пункта 2 статьи 39.4 Земельного кодекса при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В силу пункта 3 указанной статьи цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Во исполнение указанной нормы права Правительством Кировской области принято постановление от 25 апреля 2018 г. № 192-П «Об утверждении Правил определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Кировской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи земельных участков без проведения торгов».

Пунктом 2 указанных Правил предусмотрено, что цена земельного участка определяется в размере его кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Кировской области и пунктами 3 и 4 данных Правил.

Статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что, по общему правилу, сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, со дня внесения сведений о ней в ЕГРН.

Согласно части 3 статьи 18 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в случае, если при оказании государственной услуги, результатом которой является заключение договора купли-продажи в отношении находящегося в государственной собственности объекта недвижимости, размер платы или цена определяется исходя из величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, находящегося в государственной собственности, применяется кадастровая стоимость этого объекта недвижимости, действующая по состоянию на дату подачи в уполномоченный орган исполнительной власти заявления (ходатайства) о предоставлении такой государственной услуги.

Цена находящегося в государственной собственности земельного участка, выкупаемого собственником расположенных на нем строений, определяется

исходя из кадастровой стоимости этого участка на момент его обращения с заявлением о выкупе в уполномоченный орган (пункт 6 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 декабря 2017 г.)

Исходя из приведенных норм и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации правоотношения между сторонами по выкупу земельного участка возникают с момента подачи собственником объекта недвижимости заявления о выкупе земельного участка с приложением необходимых документов. В этом случае выкупная цена определяется исходя из кадастровой стоимости участка, действующей на дату подачи заявления о выкупе.

Данный вывод подтвержден в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2024 г. № 304-ЭС24-17140.

Определение кадастровой стоимости участка осуществляется с учетом вида разрешенного использования земельного участка.

При таком положении является ошибочным вывод окружного суда о том, что при наличии разногласий относительно стоимости приобретаемого публичного земельного участка стороны могут разрешить их в порядке преддоговорного спора.

С учетом изложенного Судебная коллегия считает, что у окружного суда не было предусмотренных статьей 288 АПК РФ оснований для отмены постановления апелляционного суда, принятого с соблюдением норм земельного и градостроительного законодательства, поэтому постановление окружного суда следует отменить как принятое с нарушением норм материального и процессуального права, а постановление апелляционного суда - оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.<sup>11</sup>-291.<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28 июня 2024 г. по делу № А28-37/2023 отменить.

Оставить в силе постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 17 января 2024 г. по тому же делу.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова