

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-23370

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-213347/2023

Резолютивная часть определения объявлена 3 апреля 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 15 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Хатыповой Р.А.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Спорттрикотаж» Огородникова И.С. (доверенность от 28 марта 2025 г.), Департамента городского имущества города Москвы Кравца А.Г. (доверенность от 27 декабря 2024 г.), Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Ивонина В.А. (доверенность от 28 января 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

УСТАНОВИЛА:

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.

Определением от 13 марта 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Департамент имущества просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы жалобы, представитель Департамента имущества - доводы, приведенные в отзыве на жалобу, представитель Управления Росреестра просил оставить жалобу без удовлетворения.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ 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 частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

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. установил 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).

Пунктами 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, 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 имущества (как представителю 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), изъятый 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, данный Департамент 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, возложение на Общество непредусмотренного законодательством бремени по переоформлению арендных отношений на другой участок с иным 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.

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

Статья 46 Конституции Российской Федерации гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод.

В силу статьи 2 АПК РФ одной из задач судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Статьей 4 АПК РФ предусмотрено право заинтересованного лица обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном данным Кодексом.

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 истцом 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.

Требования Общества мотивированы тем, что Департамент имущества в нарушение требований действующего законодательства длительное время не осуществляет надлежащих действий по исправлению нарушений, допущенных при оформлении раздела исходного земельного участка, предоставленного в аренду Обществу и занятого принадлежащими ему объектами недвижимости производственно-складского назначения, формированию и регистрацию в ЕГРН сведений об образованных земельных участках.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд обязан самостоятельно определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела с тем, чтобы обеспечить восстановление нарушенного права, за защитой которого обратился истец.

Порядок и основания образования земельных участков, в том числе путем их раздела, установлены нормами главы I.1 Земельного кодекса.

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 1 статьи 11.4 Земельного кодекса при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 данной статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Пунктом 6 статьи 11.4 Земельного кодекса установлено, что при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах:

1) в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности;

2) для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3) в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Из изложенного следует, что 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 (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 19 октября 2023 г. № 306-ЭС23-4661).

В силу пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса (в редакции, действовавшей по состоянию на 3 апреля 2017 г.) в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 20 апреля 2017 г. № 889-О указал, что пункт 4 статьи 11.8 Земельного кодекса обеспечивает преемственность арендных отношений и защиту интересов арендатора земельного участка в случае образования из этого участка других земельных участков, в том числе в случае выдела земельных участков.

Таким образом, по общему правилу трансформация публичного земельного участка, находящегося в аренде (путем его раздела или выдела из него одного или нескольких земельных участков, в том числе в целях изъятия для государственных нужд), дает арендатору право на заключение с ним договоров аренды в отношении образуемых и измененных земельных участков, либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков.

При принятии решения об изъятии находящегося в аренде земельного участка для государственных или муниципальных нужд, предусматривающего образование земельного участка путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из исходного земельного участка, уполномоченный орган не должен игнорировать положения земельного законодательства, регулирующие требования к образованию

земельных участков и права арендатора на образуемые или измененные участки.

Иное свидетельствовало бы о возможности изъятия части земельного участка, используемого Обществом по договору аренды, для государственных нужд в обход установленной процедуры.

С учетом приведенных норм земельного законодательства и условий соглашения об изъятии от 11 июня 2015 г. раздел публичного земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32, принадлежащего Обществу на праве аренды, подлежал осуществлению путем образования нового земельного участка площадью 244 кв. м, подлежащего изъятию для публичных нужд, с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32, обремененного правом аренды, в измененных границах, относительно площади и границ участка с сохранением права аренды и установленного в надлежащем порядке вида разрешенного использования участка с учетом назначения объектов недвижимости Общества и осуществляемого в них вида деятельности с последующим внесением изменений в договор относительно площади участка.

Между тем Департамент имущества распоряжением от 3 апреля 2017 г. в нарушение приведенных норм Земельного кодекса предусмотрел формирование нового земельного участка площадью 6499 кв. м (под объектами недвижимости Общества), в то время как следовало принять решение о формировании нового участка площадью 244 кв. м (выделяемого из исходного участка для строительства автомобильной дороги) с сохранением исходного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32 в измененных границах и площади.

На основании данного распоряжения сформирован новый участок площадью 6499 кв. м с кадастровым номером 77:07:0008005:10514, занятый объектами недвижимости Общества, но с иными видами разрешенного использования, в том числе «деловое управление», которые не соответствуют 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 площади, обремененном правом аренды в пользу Общества.

Указанные действия, осуществленные с нарушением требований земельного законодательства, повлекли нарушение прав и законных интересов Общества и создали препятствия в реализации заявителем, обладающим как собственник объектов недвижимости исключительным правом на использование публичного участка на условиях аренды, на приведение арендных отношений в соответствие с требованиями действующего законодательства, в целях, указанных в договоре аренды.

Кроме того, данные действия привели к тому, что процедура изъятия земельного участка не завершена, государственная регистрация прекращения права аренды на фактически изъятый участок и занятый автомобильной дорогой общего пользования не осуществлена, компенсация за изъятый участок Обществу полностью не возмещена.

При этом Департамент имущества, несмотря на неоднократные обращения Общества, на протяжении нескольких лет не принимал каких-либо решений по данным обращениям и как лицо, уполномоченное от имени собственника публичного участка осуществлять действия, связанные с формированием, постановкой на кадастровый учет публичных земельных участков, не предпринял таких действий, направленных на исправление допущенной ошибки и оформление надлежащим образом в соответствии с требованиями земельного законодательства земельных участков, образованных в результате раздела исходного участка.

Довод Департамента имущества, с которым согласились суды, о том, что Общество должно зарегистрировать право аренды на новый земельный участок с номером 77:07:0008005:10514 и впоследствии при наличии согласия Департамента имущества обратиться с заявлением об изменении вида разрешенного использования, исключив те виды разрешенного использования, которые оно не осуществляет, основан на ошибочном толковании положений земельного законодательства и Закона № 218-ФЗ.

Возложение на правообладателя исходного земельного участка дополнительных обязанностей, в том числе по обращению в уполномоченные органы для изменения не осуществляемого и неправомерно установленного вида разрешенного использования земельного участка, а также внесению изменений в сведения ЕГРН в результате изъятия части земельного участка для государственных нужд, не соответствует смыслу правового регулирования института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, направленного на минимизацию для правообладателя негативных последствий изъятия принадлежащего ему имущества.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации в своих решениях, право на судебную защиту предполагает наличие конкретных гарантий, позволяющих реализовать его в полном объеме, а правосудие, которое в Российской Федерации осуществляется только судом, по своей сути может признаваться таковым, только если оно отвечает требованиям справедливости и обеспечивает эффективное восстановление в правах (постановления от 22 апреля 2011 г. № 5-П, от 27 декабря 2012 г. № 34-П, от 22 апреля 2013 г. № 8-П, от 31 марта 2015 г. № 6-П и др.).

В рамках указанных конституционных гарантий суд при рассмотрении дела обязан исследовать по существу его фактические обстоятельства и не вправе ограничиваться установлением формальных условий применения нормы; иное приводило бы к тому, что право на судебную защиту, закрепленное статьей 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации, оказывалось бы существенно ущемленным (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 6 июня 1995 г. № 7-П, от 13 июня 1996 г. № 14-П, от 28 октября 1999 г. № 14-П, от 22 ноября 2000 г. № 14-П, от 14 июля 2003 г. № 12-П, от 12 июля 2007 г. № 10-П, от 14 мая 2012 г. № 11-П, от 23 сентября 2014 г. № 24-П и др.).

Поскольку требования Общества заявлены с целью изменения данных, содержащихся в ЕГРН в отношении публичного земельного участка,

принадлежащего ему на праве аренды, и приведения их в соответствие с требованиями действующего законодательства и фактическими обстоятельствами, в данном конкретном деле у суда первой инстанции, с выводами которого согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, не было законных оснований для отказа в удовлетворении требований Общества со ссылкой на неправильный выбор способа судебной защиты.

Кроме того, согласно пункту 6 статьи 11.9 Земельного кодекса, которой установлены требования к образуемым и измененным земельным участкам, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные кодексом, другими федеральными законами.

Вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:10514 полностью накладывается на границы существующего исходного земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008005:32, что противоречит пункту 6 статьи 11.9 Земельного кодекса и пункту 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Однако оценка действий регистрирующего органа, осуществившего государственный кадастровый учет данного земельного участка, на соответствие требованиям земельного законодательства и Закона № 218-ФЗ, судами не дана. Заявленное Обществом требование об обязанности Управления Росреестра снять с кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008005:10514, сформированный с нарушением законодательства Российской Федерации, судами по существу не рассмотрено.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций нарушили нормы материального и процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, исследовать все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора; предложить Обществу уточнить заявленные требования; дать оценку доводам лиц, участвующих в деле; правильно применив нормы материального и процессуального права, разрешить спор.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Р.А. Хатыпова