

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС15-9130

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16.12.2015

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Попова В.В.

судей Борисовой Е.Е. и Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.04.2015 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-108373/2014 по заявлению Компании «Революта Венчерз Инк.» (далее – компания «Революта», Компания) о признании незаконными действий Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент), выразившихся в отказе утвердить и выдать в установленный законом срок схему расположения земельного участка, на котором расположены здания компании «Революта» по адресу: Москва, Ворошиловский парк, д. 2, д. 5, д. 8, на кадастровом плане или кадастровой карте территории в городе Москве; об обязанности Департамента утвердить и выдать компании «Революта» схему расположения указанного земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории города Москвы

с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, государственного автономного учреждения культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Фили» (далее – ГУК «Фили»)

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., объяснения представителя Департамента – Кравца А.Г. и представителя компании «Революта» – Игумновой Е.П., изучив материалы дела,

УСТАНОВИЛА:

решением суда первой инстанции от 26.11.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.02.2015, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22.04.2015 вынесенные судебные акты отменены, требования компании «Революта» удовлетворены. Признаны незаконными действия Департамента, выразившиеся в отказе утвердить и выдать в установленный законом срок заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане и кадастровой карте территории в г. Москве, на Департамент возложена обязанность утвердить и выдать компании «Революта» схему расположения земельного участка.

Департамент обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на неправильное применение и толкование судами норм материального права.

ГУК «Фили», извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направил.

В соответствии с частью 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неявка в судебное заседание представителей лиц, участвующих в деле, не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

В судебном заседании представитель Департамента поддержал доводы кассационной жалобы, считая свои действия по отказу в утверждении и выдаче компании «Революта» в установленный законом срок схемы расположения земельного участка законными и обоснованными.

Представитель компании «Революта» в судебном заседании возражал против доводов кассационной жалобы по основаниям, изложенным в отзыве. Пояснил, что принадлежащие ему на праве собственности объекты не используются как офисные здания, поскольку в их отношении Комитетом по культурному наследию города Москвы (далее – Москомнаследие) выданы охранные обязательства, в рамках которых компания «Революта» получила реставрационные задания на разработку научно-проектной документации и выполнила часть работ по сохранению, реставрации и приспособлению объектов для современного использования на территории Парка культуры и отдыха «Фили». Вхождение спорного земельного участка в состав особо охраняемой природной территории не препятствует собственнику объекта оформить земельно-правовые отношения при соблюдении режима использования данного земельного участка. Общество «Революта» не может использовать участок по целевому назначению в культурно-просветительских

целях, поскольку по причине наличия препятствий в оформлении земли не может завершить реставрационные работы объектов культурного наследия.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.04.2015 подлежит оставлению в силе по следующим мотивам.

Судами установлено, что компания «Революта» является собственником объектов культурного наследия, расположенных по адресу: а) Москва, Ворошиловский парк, д. 2, площадью 111,7 кв.м; б) Москва, Ворошиловский парк, д. 5, площадью 1 276 кв.м; в) Москва, Ворошиловский парк, д. 8, площадью 448,9 кв.м. Право собственности на указанные объекты недвижимого имущества подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права серии 77 АЖ номера 036822; 036823; 036824 от 09.08.2007.

Данные объекты недвижимости расположены на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0002001:41, принадлежащем ГУК «Фили» на праве постоянного (бессрочного) пользования. У собственника объектов недвижимости имеются охранные обязательства, заключенные с Москомнаследием.

Компания «Революта» 05.02.2014 обратилась в Департамент с заявлением об утверждении и выдаче схемы расположения участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории, на котором расположены принадлежащие ей на праве собственности здания, а 16.04.2014 – с запросом по вопросу предоставления данной государственной услуги.

Департамент, отказывая письмом от 13.05.2014 в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, сослался на то, что земельный участок с кадастровым номером 77:07:0002001:41, на котором расположены объекты недвижимости, принадлежащие Компании на праве собственности, входит в границы территории природно-исторического парка «Москворецкий», которому постановлением Правительства Москвы от 29.12.1998 № 1012 присвоен статус особо охраняемой природной территории регионального значения, и предоставлен ГУК «Фили» в постоянное (бессрочное) пользование для эксплуатации парка. В письме Департамента содержалась ссылка на постановление Правительства Москвы от 03.07.2007 № 575-ПП «О дополнительных мерах по реализации постановления Правительства Москвы от 30.11.2004 № 824-ПП «О выводе сторонних организаций с территории парков культуры и отдыха «Сокольники»,

«Измайлово» и «Фили» (далее – постановление Правительства Москвы № 575-ПП), которым предусмотрен вывод компании «Революта» с территории парка.

Считая действия Департамента, выразившиеся в отказе утвердить и выдать в установленный законом срок схему расположения земельного участка, незаконными, компания «Революта» обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанции исходили из того, что в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 575-ПП компания «Революта» в числе других организаций подлежит выводу с территории парка как непрофильная организация.

При вынесении судебных актов суды первой и апелляционной инстанций приняли во внимание обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-40151/12-10-368, которым компании «Революта» отказано в удовлетворении требований к Департаменту об обязанности провести межевание и сформировать новый земельный участок. В рамках названного дела судом установлено, что спорный земельный участок является частью земельного участка, который находится в пользовании ГУК «Фили», который письмом № 453 от 10.08.2011 отказал заявителю в согласии на формирование новых земельных участков, а также, что в настоящее время один из объектов недвижимости частично поврежден при пожаре с обрушением части здания.

При таких обстоятельствах суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу об отсутствии оснований для обязания Департамента утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории по правилам статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Поскольку утверждение схемы расположения земельного участка является основанием для обращения в уполномоченный орган для оформления земельных отношений, о праве на которое ссылается компания «Революта» на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу об отсутствии нарушений прав и законных интересов компании «Революта» в сфере предпринимательской деятельности в связи с оспариваемыми в рамках настоящего дела действиями Департамента по отказу в утверждении и выдаче схемы расположения земельного участка.

Суд округа, отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и удовлетворяя требования компании «Революта», исходил из того, что оспариваемый отказ Департамента не соответствует статье 11.3, пункту 3 статьи 33, пункту 2 статьи 35, пункту 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации и нарушает права и законные интересы заявителя, в связи с чем обязал Департамент выдать Компании схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Судебная коллегия, проверяя доводы заявителя, пришла к выводу о

правомерности удовлетворения судом округа заявленных компанией «Революта» требований, что судом округа не допущено существенных нарушений норм права, являющихся основанием для отмены судебного акта.

Коллегия судей соглашается со ссылкой суда округа на пункт 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения предусмотренного статьей 29 названного Кодекса исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости». Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Государственный кадастровый учет земельного участка, на котором расположены принадлежащие компании «Революта» на праве собственности объекты недвижимого имущества, не осуществлен.

Суд округа пришел к выводу, что предметом заявления по настоящему делу является не требование о предоставлении земельного участка на каком-либо праве, а требование, связанное с невыдачей утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Утверждение и выдача заявителю схемы расположения земельного участка не является основанием для автоматического возникновения прав на земельный участок в соответствии со статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации и не предопределяет принятие решения органом местного самоуправления о предоставлении земельного участка, которое должно приниматься в соответствии с действующим законодательством.

В силу пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации юридические лица, имеющие в собственности здания, строения или сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. При этом юридические лица - собственники зданий, строений,

сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков, если иное не установлено федеральными законами. Указанное право осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

Пунктом 2 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 8 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» отчуждению не подлежат земельные участки в составе земель особо охраняемых природных территорий.

В силу подпункта 1 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 данной статьи, ограничиваются в обороте.

Пунктом 3 статьи 95 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что на землях природных парков, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, предусмотрен прямой запрет деятельности, не связанной с сохранением и изучением природных комплексов и объектов.

Согласно пункту 3 статьи 9 Закона г. Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» (далее – Закон об охраняемых природных территориях в городе Москве) утверждение границ особо охраняемой природной территории является основанием для прекращения использования земельных участков в целях, не соответствующих режиму охраны и использования особо охраняемой природной территории. Изъятие земельных участков и возмещение убытков, связанных с изъятием земельных участков, расположенных в границах особо охраняемой природной территории, лицам, деятельность которых несовместима с функционированием данной территории, производится в порядке, установленном законодательством.

Статьей 18 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» установлено, что природные парки являются природоохранными рекреационными учреждениями, находящимися в ведении субъектов Российской Федерации, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительских и рекреационных целях.

Согласно статье 21 Закона об охраняемых природных территориях в городе Москве природно-исторические парки в городе Москве создаются с целью сохранения природного комплекса и памятников истории и культуры в границах особо охраняемой природной территории. Ее использование допускается в культурно-просветительских, рекреационных, физкультурно-оздоровительных и спортивных целях.

Земельные участки в границах особо охраняемой природной территории могут быть по решению Правительства Москвы предоставлены в пользование гражданам, юридическим лицам, общественным и религиозным объединениям в рекреационных, физкультурно-оздоровительных и культурно-просветительских целях, если это не противоречит режиму охраны и использования особо охраняемой природной территории (пункт 2 статьи 14 Закона об особо охраняемых природных территориях в городе Москве).

Коллегия судей, руководствуясь названными нормами права, отклоняет доводы Департамента о том, что фактическое использование земельного участка противоречит режиму использования особо охраняемой природной территории и установить вид разрешенного использования в соответствии с требованиями закона не представляется возможным, поскольку в материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие использование компанией «Революта» объектов недвижимости способом противоречащим режиму использования особо охраняемой природной территории.

Кроме того согласно техническим паспортам данные объекты были возведены задолго до образования особо охраняемой природной территории.

Таким образом, установленный действующим законодательством порядок исключает предоставление земельных участков в собственность, но не лишает заявителя права на оформление договора аренды земельного участка при соблюдении режима его использования.

Ссылка Департамента на имеющие в силу статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации преюдициальное значение обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 19.11.2012 по делу № А40-40151/12-10-368, не принимается.

Судебными актами по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-40151/12-10-368 было отказано компании «Революта» в удовлетворении требований к Департаменту земельных ресурсов города Москвы об обязании провести межевание и сформировать новый земельный участок и подготовить проект долгосрочного договора аренды земельного участка сроком на 49 лет. Таким образом, предметом рассмотрения данного дела были иные действия иного государственного органа, поэтому установленные обстоятельства по делу № А40-40151/12-10-368 не могут иметь преюдициального значения для рассмотрения настоящего дела.

Довод Департамента о невозможности удовлетворить требования компании «Революта» в связи с наличием права постоянного бессрочного пользования на данный земельный участок ГУК «Фили» также необоснован, поскольку при наличии в силу статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации у собственника объекта недвижимости исключительного права на приобретение соответствующего земельного участка в собственность или в аренду прекращение права постоянного бессрочного пользования в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, не требуется.

При таких обстоятельствах постановление Арбитражного суда Московского округа подлежит оставлению без изменения, кассационная жалоба Департамента – без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.04.2015 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-108373/2014 оставить без изменения, кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы – без удовлетворения.

Председательствующий судья

В.В.Попов

Судья

Е.Е.Борисова

Судья

Г.Г.Попова