

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ16-10498

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 октября 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу администрации Городского округа Подольск Московской области (Московская область, г. Подольск) на решение Арбитражного суда Московской области от 19.11.2015, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2016 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.05.2016 по делу № А41-70884/2015,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Прометей Сервис+» (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о признании незаконным отказа администрации города Подольска, именуемой в настоящее время администрацией Городского округа Подольск Московской области (далее – Администрация), от 10.07.2015 № 31/2392 в предоставлении Обществу в собственность за плату в размере 15% кадастровой стоимости земельного участка площадью 450 кв.м с кадастровым номером 50:55:0000000:51, относящегося к категории земель поселений, имеющего вид разрешенного использования «для строительства здания мойки с последующей эксплуатацией», расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, Октябрьский пр., д. 8б, и об обязанности Администрации предоставить Обществу в собственность за плату в размере 15% кадастровой стоимости указанный земельный участок.

Арбитражный суд Московской области решением от 19.11.2015, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2016 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.05.2016, удовлетворил заявленные требования.

Администрация, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, несоответствие их выводов имеющимся в материалах дела доказательствам, обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре судебных актов в кассационном порядке.

Дело 06.09.2016 истребовано из Арбитражного суда Московской области.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Администрации вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Комитет имущественных и земельных отношений Администрации города Подольска Московской области (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили на пять лет договор от 12.08.2011 аренды земельного участка площадью 450 кв.м с кадастровым номером 50:55:0000000:51, относящегося к категории земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного по адресу: г. Подольск, Октябрьский пр., д. 8б, для строительства автомойки с последующей эксплуатацией.

На указанном участке Общество построило нежилое здание площадью 475 кв.м с кадастровым номером 50:55:0030615:45 и 10.02.2015 зарегистрировало право собственности на данный объект.

Общество 06.02.2015 обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении в собственность за плату земельного участка, на котором расположен принадлежащий ему объект недвижимости.

По запросу Администрации Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области 12.05.2015 сообщило о наличии градостроительных ограничений в отношении испрашиваемого земельного участка ввиду его вхождения в зону реконструкции Октябрьского проспекта города Подольска с целью строительства автомобильной дороги регионального значения «Западный обход города Подольска» и в зону размещения легкорельсового транспорта, сославшись на схему территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, проект которой одобрен постановлением Правительства Московской области от 10.06.2011 № 548/21.

Администрация, сославшись на пункт 2 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации и на то, что спорный земельный участок входит в зону реконструкции Октябрьского проспекта с целью дальнейшего строительства автомобильной дороги «Западный обход города Подольска» и в зону размещения легкорельсового транспорта, письмом от 10.07.2015 № 31/2392 отказала Обществу в предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка.

Общество, считая отказ Администрации в предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка не соответствующим закону и нарушающим его права как собственника недвижимого имущества, расположенного на спорном земельном участке, обратилось с настоящим заявлением в арбитражный суд.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленные доказательства, руководствуясь статьями 198, 200, 201 АПК РФ, статей 1, 9, 10, 11, 28, 29, 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в редакции, действовавшей до 01.03.2015, статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», пунктом 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561, разъяснениями, приведенными в пункте 4 постановления от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 11), пришли к выводу об отсутствии у Администрации оснований для отказа в предоставлении в собственность за плату Обществу испрашиваемого земельного участка, признали оспариваемый отказ незаконным и обязали Администрацию в порядке устранения нарушенных прав Общества предоставить последнему в собственность за плату в размере 15% кадастровой стоимости указанный земельный участок.

Суды исходили из следующего: Общество арендовало спорный земельный участок для возведения автомойки с последующей ее эксплуатацией; на арендованном земельном участке расположен построенный Обществом и принадлежащий ему на праве собственности объект капитального строительства, поэтому Общество, в силу статьи 36 ЗК РФ (в редакции,

действовавшей на момент подачи соответствующего заявления), имеет право на приобретение данного земельного участка в собственность; спорный земельный участок не изъят из оборота и в материалы дела не представлены надлежащие доказательства, свидетельствующие о наличии оснований, указанных в пункте 4 статьи 28 ЗК РФ и препятствующих выкупу спорного земельного участка, в том числе доказательства того, что спорный участок изъят из оборота или ограничен в обороте либо зарезервирован для государственных или муниципальных нужд.

Суд кассационной инстанции признал выводы судов первой и апелляционной инстанций законными и обоснованными.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Податель жалобы в числе прочих доводов указывает следующее.

В силу подпункта 7 пункта 5 статьи 27 ЗК РФ в редакции, действующей с 01.03.2015, земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения, ограничиваются в обороте.

Как разъяснено, в пункте 4 постановления Пленума ВАС РФ № 11, правомерным основанием для отказа в продаже земельного участка собственнику расположенного на нем объекта недвижимости может служить то обстоятельство, что в соответствии с генеральным планом развития города, поселка, иного населенного пункта, утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка, на данном земельном участке предусмотрено строительство другого объекта.

Согласно заключению Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области спорный земельный участок ограничен в обороте, поскольку в соответствии с документами территориального планирования Московской области и Подольска (фрагментами схем территориального планирования) участок находится в зоне реконструкции Октябрьского проспекта с целью дальнейшего строительства автомобильной дороги регионального значения и в зоне размещения скоростного легкорельсового транспорта, а следовательно, не подлежит приватизации.

Приведенные в жалобе Администрации доводы о существенном нарушении судами 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 администрации Городского округа Подольск Московской области 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 24 ноября 2016 года на 10 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