



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8536/13

Москва

19 ноября 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Департамента городского имущества города Москвы о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 18.10.2012 по делу № А40-45759/12-135-444, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.05.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от Департамента городского имущества города Москвы – Чуксин И.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Казакова-центр» – Быкова И.Ю., Мацуков В.Е., Назарова Е.В.

Президиум на основании статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации удовлетворил ходатайство о замене Департамента земельных ресурсов города Москвы (в связи с его реорганизацией) на Департамент городского имущества города Москвы.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Казакова-центр» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании недействительным распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы (далее – департамент) от 16.12.2011 № 5536 «Об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003007:55» (далее – распоряжение от 16.12.2011 № 5536), в соответствии с которым было установлено разрешенное использование данного земельного участка – объекты размещения складских предприятий (1.2.9), трансформаторных подстанций (1.2.10).

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.10.2012 требование общества удовлетворено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 29.05.2013 оставил указанные судебные акты без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов департамент просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленного обществом требования.

В отзыве на заявление общество просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Судами установлено, что общество с 04.09.2009 на основании договора аренды от 19.01.2005 является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003007:55 (далее – спорный земельный участок), расположенного по адресу: Москва, ул. Казакова, владение 7, сроком на 49 лет, для строительства и дальнейшей эксплуатации семейного спортивно-досугового центра «Изумрудный город». Договором аренды был предусмотрен срок окончания строительства – 31.12.2006.

Общество вступило в указанный договор аренды на основании договора замены стороны в обязательстве от 19.05.2009, заключенного с открытым акционерным обществом «АРЗ-6» – единственным участником общества.

Нежилые здания – складские помещения и трансформаторная подстанция, расположенные на спорном земельном участке по адресу: Москва, ул. Казакова, д. 7, стр. 1, 2, 4, 5, 6, были переданы обществу

открытым акционерным обществом «АРЗ-6» на основании решения единственного участника общества от 13.08.2007. Право собственности общества на эти объекты недвижимости было зарегистрировано 05.08.2008.

Общество 20.10.2011 обратилось в департамент с заявлением о приобретении в собственность спорного земельного участка.

Письмом от 01.11.2011 № 33-5Т0-2044/11-(0)-1 департамент отказал в оформлении договора купли-продажи спорного земельного участка в связи с необходимостью внесения изменений в сведения государственного кадастрового учета в части разрешенного использования и адресного ориентира земельного участка.

Не согласившись с отказом департамента, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением об обязании департамента заключить договор купли-продажи спорного земельного участка.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.05.2012 по делу № А40-22179/12-10-206, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2012 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 18.10.2012, удовлетворено требование общества к департаменту на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ): суд обязал департамент подготовить и направить в адрес общества подписанный договор купли-продажи спорного земельного участка.

Распоряжением департамента от 16.12.2011 № 5536 было установлено разрешенное использование спорного земельного участка – объекты размещения складских предприятий (1.2.9), трансформаторных подстанций (1.2.10).

Полагая, что изменение разрешенного использования спорного земельного участка не соответствует действующему законодательству и повлечет за собой невозможность для общества как правообладателя спорного земельного участка реализовать право на возведение на нем

культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим требованием.

Удовлетворяя заявленное требование общества, суды исходили из следующего.

Пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ предусмотрено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Пунктом 6 статьи 85 ЗК РФ определено, что земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

В соответствии с Генеральным планом города Москвы, утвержденным Законом города Москвы от 05.05.2010 № 17 (далее – Генеральный план города Москвы), на земельном участке по улице Казакова, владение 7 запланировано строительство спортивного объекта и гостиниц. Проектом Правил землепользования и застройки города Москвы этот земельный участок отнесен к многофункциональной общественной зоне. Таким образом, спорный земельный участок нормативными актами города Москвы отнесен к многофункциональной общественной зоне для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами.

Возможность использования спорного земельного участка в целях размещения складских предприятий, трансформаторных подстанций названными актами не предусмотрена.

Полагая, что оспариваемое распоряжение противоречит нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 191-ФЗ), Градостроительного кодекса города Москвы, Генеральному плану города Москвы, проекту Правил землепользования и застройки города Москвы и нарушает права общества в сфере предпринимательской деятельности, суды признали распоряжение от 16.12.2011 № 5536 незаконным.

Между тем суды не учли следующее.

Согласно положениям статьи 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий.

По смыслу указанных положений ЗК РФ приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам, имеет целью обеспечение возможности эксплуатации таких объектов недвижимости.

Земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены в собственность по основанию, установленному пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ, только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений.

Как следует из материалов дела, обществу на праве собственности принадлежат упомянутые складские помещения и трансформаторная подстанция, расположенные на спорном земельном участке, который находится в государственной собственности.

Вместе с тем в отношении этого земельного участка между обществом и департаментом был заключен договор аренды, предусматривающий осуществление арендатором (обществом) строительства семейного спортивно-досугового центра «Изумрудный город».

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.03.2013 № 12668/12, выкуп земельного участка не допускается, если строительство объектов недвижимости, для возведения и эксплуатации которых земельный участок был предоставлен, не завершено.

Доказательства, свидетельствующие о том, что объект, строительство которого предусмотрено договором аренды от 19.01.2005, создан, в материалах настоящего дела отсутствуют. Из судебных актов по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-22179/12-10-206, подтвердивших право общества на выкуп спорного земельного участка, также не следует, что общество осуществило строительство указанного в договоре аренды объекта.

На протяжении всего срока действия договора аренды на спорном земельном участке находились объекты недвижимости, принадлежащие обществу на праве собственности, общей площадью более 5000 кв. метров.

Таким образом, общество, приобретая в соответствии с решением по делу № А40-22179/12-10-206 спорный земельный участок, реализует права, предоставленные ему статьей 36 ЗК РФ, для целей эксплуатации объектов, существующих на нем.

Согласно статье 4 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» в решениях Правительства

Москвы (уполномоченных им органов) о предоставлении земельного участка в частную собственность, а также в заключаемых указанными органами исполнительной власти города Москвы договорах купли-продажи устанавливается вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом, соответствующий фактическому использованию на момент передачи земельного участка в собственность.

В силу положений части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Таким образом, департамент правомерно установил для спорного земельного участка вид разрешенного использования, соответствующий фактическому использованию. Распоряжение от 16.12.2011 № 5536 не противоречит положениям приведенных нормативных актов, а вывод судов о том, что это распоряжение противоречит нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 191-ФЗ, Градостроительного кодекса города Москвы, Генеральному плану города Москвы, проекту Правил землепользования и застройки города Москвы, не соответствует установленным по делу обстоятельствам и основан на неправильном применении указанных актов.

Вывод судов о нарушении распоряжением от 16.12.2011 № 5536 прав и законных интересов общества в сфере экономической деятельности, поскольку обжалуемое распоряжение влечет за собой невозможность для общества как правообладателя спорного земельного участка реализовать

право на возведение на нем культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений, также является необоснованным.

Вид разрешенного использования спорного земельного участка приводится в соответствие с фактическим. При приобретении земельного участка в собственность общества одновременно прекращается действие договора аренды земельного участка, заключенного в целях строительства новых объектов недвижимости. Дальнейшее использование земельного участка, в том числе и для нового строительства на нем, может осуществляться обществом в соответствии с действующим законодательством.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании норм права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 18.10.2012 по делу № А40-45759/12-135-444, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.05.2013 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требования общества с ограниченной ответственностью «Казакова-центр» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов