ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 7 декабря 2022 г. N 307-ЭС22-14132

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу закрытого акционерного общества "База Бадаева" на [постановление](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC354C8002C6C7F3659481DA37823F510908FA5104570DEB243AF56CD1EE1DFBE1F9F4F27E3D15E6h6W9E) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2021 и [постановление](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC265E8A6A98CBF268C884DD39886C085B0EAD0E545158B96464AC3F96A510FAFCE5F4F3h6W3E) Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.04.2022 по делу N А56-37142/2021 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

по заявлению закрытого акционерного общества "База Бадаева" о признании незаконным выраженного в письме от 12.04.2021 N 05-25-12732/21-0-0 отказа Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в выкупе земельного участка площадью 4 281 кв. м с кадастровым номером 78:14:0007525:19, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. К, обязании принять решение о продаже названного земельного участка и направить в адрес общества проект договора купли-продажи

установил:

[решением](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC265E830BCD98FD6CCB89DE398A335F595FF800515908E37460E56898B913E7E2E4EAF3603Dh1W6E) Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.08.2021 требования закрытого акционерного общества "База Бадаева" (далее - общество) удовлетворены.

[Постановлением](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC354C8002C6C7F3659481DA37823F510908FA5104570DEB243AF56CD1EE1DFBE1F9F4F27E3D15E6h6W9E) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2021, оставленным без изменения [постановлением](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC265E8A6A98CBF268C884DD39886C085B0EAD0E545158B96464AC3F96A510FAFCE5F4F3h6W3E) Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.04.2022, решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит отменить постановления судов [апелляционной](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC354C8002C6C7F3659481DA37823F510908FA5104570DEB243AF56CD1EE1DFBE1F9F4F27E3D15E6h6W9E) и [кассационной](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC265E8A6A98CBF268C884DD39886C085B0EAD0E545158B96464AC3F96A510FAFCE5F4F3h6W3E) инстанций, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, оставить в силе решение суда первой инстанции.

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](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF46DC988DB38886C085B0EAD0E545158AB643CA63A92B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При изучении по материалам истребованного дела доводов кассационной жалобы, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу о наличии оснований для пересмотра судебных актов по делу исходя из следующего.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество является собственником нежилого здания общей площадью 5539, 9 кв. м с кадастровым номером 78:14:0007525:1055, расположенного на земельном участке площадью 4281 кв. м с кадастровым номером 78:14:0007525:19 по адресу: город Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. К, предоставленного в пользование на основании договора аренды от 05.03.1998 N 12/ЗД-00384.

Общество 22.03.2021 обратилось в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет) с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность.

Письмом от 12.04.2021 N 05-25-12732/21-0-0 Комитет, указав на несоответствие вида разрешенного использования земельного участка "для размещения складских объектов" градостроительному регламенту территориальной зоны, в которой находится этот участок, сославшись на положения [пункта 14 статьи 39.16](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDA31886C085B0EAD0E545158AB643CA93F90B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), отказал обществу в предоставлении земельного участка в собственность.

Общество, указывая на незаконность отказа Комитета в выкупе земельного участка, обратилось в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции руководствовался положениями [статей 198](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF46DC988DB38886C085B0EAD0E545158AB643CA03D94B914FAE9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E), [200](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF46DC988DB38886C085B0EAD0E545158AB643CA23A97B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, [подпункта 1 пункта 6 статьи 30](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF169CA8DDC35886C085B0EAD0E545158AB643CA03D96B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE), [части 1 статьи 36](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF169CA8DDC35886C085B0EAD0E545158AB643CA03D95B319F9E9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E), [пункта 1 статьи 39.20](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDA31886C085B0EAD0E545158AB643CA93590B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE), [подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDA31886C085B0EAD0E545158AB643CA53994B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE), [39.16](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDA31886C085B0EAD0E545158AB643CA93C95B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE), [39.17](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDA31886C085B0EAD0E545158AB643CA93E92B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE), [пункта 2 статьи 85](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDA31886C085B0EAD0E545158AB643CA03D95BD17FEE9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E) Земельного кодекса, [статей 1](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDB36886C085B0EAD0E545158AB643CA03D95BB10FEE9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E), [30](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDB36886C085B0EAD0E545158AB643CA03D95BF16FDE9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E) Градостроительного кодекса Российской Федерации и исходил из того, что спорный земельный участок сформирован и ему присвоен кадастровый номер 25.02.1998, вид разрешенного использования определен "для размещения складских объектов" до дня утверждения [классификатора](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366CF8BD933886C085B0EAD0E545158AB643CA03D95BB11F9E9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E) видов разрешенного использования, в связи с чем установленный вид разрешенного использования "для размещения складских объектов" признается действительным вне зависимости от его соответствия [классификатору](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366CF8BD933886C085B0EAD0E545158AB643CA03D95BB11F9E9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E) видов разрешенного использования, а общество имеет исключительное право на приобретение в собственность спорного земельного участка, на котором расположено принадлежащее ему на праве собственности здание склада.

Суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, отменяя решение суда первой инстанции, исходил из того, что земельный участок испрашивался обществом для использования в целях размещения складских объектов, между тем градостроительный регламент спорной территориальной зоны не предусматривает размещение складских объектов ни в качестве основного, ни в качестве условно разрешенного вида использования земельного участка, в связи с чем отказал в удовлетворении заявленных требований, указав на правомерность отказа Комитета в предоставлении земельного участка в собственность в соответствии с [пунктом 14 статьи 39.16](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDA31886C085B0EAD0E545158AB643CA93F90B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE) Земельного кодекса, поскольку разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, при этом отказ Комитета в выкупе не препятствует реализации права общества на использование этого земельного участка.

В кассационной жалобе общество заявляет о неправомерности выводов судов апелляционной и кассационной инстанции и обращает внимание на то, что фактически земельный участок изначально используется в соответствии с видом разрешенного использования "для размещения складских объектов", на нем расположено принадлежащее заявителю здание склада.

В соответствии с [подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDA31886C085B0EAD0E545158AB643CA53994B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE), [пунктом 1 статьи 39.20](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366C38FDA31886C085B0EAD0E545158AB643CA93590B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE) Земельного кодекса, по мнению общества, оно имеет исключительное право на приобретение земельного участка в собственность без торгов ввиду расположения на нем принадлежащего заявителю здания склада.

Поскольку разрешенное использование земельного участка установлено до дня утверждения [классификатора](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366CF8BD933886C085B0EAD0E545158AB643CA03D95BB11F9E9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E) видов разрешенного использования, общество полагает, что установленный вид разрешенного использования "для размещения складских объектов" в соответствии с положениями [пункта 11 \*\*\*](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF36AC88CDB39886C085B0EAD0E545158AB643CA03D94BC15FFE9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E) Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" признается действительным вне зависимости от его соответствия [классификатору](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF366CF8BD933886C085B0EAD0E545158AB643CA03D95BB11F9E9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E) видов разрешенного использования.

Принимая во внимание вышесказанное, доводы кассационной жалобы общества о существенном нарушении судами норм материального и процессуального права, 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](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF46DC988DB38886C085B0EAD0E545158AB643CA03D94BA15FEE9B3A5B5353217E7742748025BE644hAW0E), [пунктом 2 части 7 статьи 291.6](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF46DC988DB38886C085B0EAD0E545158AB643CA63896B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE), [статьей 291.9](consultantplus://offline/ref=21EF056D28B468DD17BC3542836A98CBF46DC988DB38886C085B0EAD0E545158AB643CA63B90B044A8A6B2F9F3632115E774254B1Eh5WAE) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

кассационную жалобу закрытого акционерного общества "База Бадаева" 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 20 декабря 2022 года, 13 часов 00 минут в помещении суда по адресу: г. Москва, улица Поварская, дом 15 зал N 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда

Российской Федерации

Е.Е.БОРИСОВА