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 Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2021 и постановление 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 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.08.2021 требования закрытого акционерного общества "База Бадаева" (далее - общество) удовлетворены.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2021, оставленным без изменения постановлением 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 и кассационной 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 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 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, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, подпункта 1 пункта 6 статьи 30, части 1 статьи 36, пункта 1 статьи 39.20, подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3, 39.16, 39.17, пункта 2 статьи 85 Земельного кодекса, статей 1, 30 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 видов разрешенного использования, в связи с чем установленный вид разрешенного использования "для размещения складских объектов" признается действительным вне зависимости от его соответствия классификатору 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 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, пунктом 1 статьи 39.20 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 видов разрешенного использования, общество полагает, что установленный вид разрешенного использования "для размещения складских объектов" в соответствии с положениями пункта 11 \*\*\* 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 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, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 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