

 инфралекс



**Поможет ли частичное
использование здания
в соответствии с ВРИ
ЗУ получить землю в
собственность?**

Февраль 2025 г.

Верховный Суд РФ 4 марта рассмотрит спор (дело № А28-37/2023), в котором решит вопрос о возможности собственника здания, назначение которого соответствует виду разрешенного использования арендуемого у муниципалитета земельного участка, получить такой участок в собственность без торгов при том, что деятельность самого собственника не связана с видом разрешенного использования земельного участка.

Особенностью ситуации является то, что расположенное на земельном участке здание в незначительной своей части на правах аренды используется бывшим собственником в соответствии с видом разрешенного использования участка



АЛЕКСАНДР РАХМАНОВ

Старший юрист практики
Корпоративного права
и сделок M&A

a.rakhmanov@infralex.ru

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ЗДАНИЕ – ДЛЯ ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ

В 1995 году Комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Кирова (арендодатель) и Кировское акционерное общество электросвязи открытого типа (арендатор) заключили краткосрочный договор аренды земельного участка (ЗУ) для размещения арендатором автоматической телефонной станции АТС-61. Указанное назначение использования ЗУ «для размещения АТС-61» определено в качестве вида разрешенного использования ЗУ.

С 2011 года в связи с объединением группы компаний «Связьинвест» под единым брендом «Ростелеком» все права и обязанности по договору аренды ЗУ перешли в порядке универсального правопреемства к ОАО «Ростелеком».

31.05.2021 ОАО «Ростелеком» продало ООО «Трио» находящиеся на земельном участке объекты недвижимости, а именно, дом связи, гараж, дизельная электростанция.

НОВЫЙ СОБСТВЕННИК – НЕ ПРЕДПРИЯТИЕ СВЯЗИ

Новый собственник объектов недвижимости в октябре 2022 года обратился к Администрации города Киров с заявлением о предоставлении ЗУ в собственность без торгов. Администрация отказала в предоставлении ЗУ в собственность ввиду несоответствия разрешенного использования земельного участка целям использования участка, указанным в заявлении собственника.

В связи с отказом Администрации ООО «Трио» обратилось в суд с требованием о признании отказа недействительным и обязанности Администрации подписать и направить истцу проект договора купли-продажи ЗУ.

Администрация в своих возражениях указала, что отказ

является правомерным, поскольку фактическое использование ЗУ заявителем (размещения торговых объектов и объектов общественного питания) не соответствует разрешенному виду использования участка (автоматическая телефонная станция, АТС).

По мнению Администрации, собственник расположенного за ЗУ недвижимого имущества вправе для целей получения арендованного ЗУ в собственность привести вид разрешенного использования объектов и участка в соответствие с фактическим видом использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Кирова.

ЕСЛИ ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗДАНИЯ ЧАСТИЧНО СООТВЕТСТВУЕТ ВРИ ЗУ

Суд первой инстанции признал незаконным отказ Администрации и обязал Администрацию повторно рассмотреть заявление ООО «Трио». Суд указал, что разрешенное использование ЗУ «для размещения

АТС-61» установлено до дня утверждения классификатора видов разрешенного использования. Следовательно, установленный вид разрешенного использования признается действительным вне

зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Кроме того, как отметил суд, на ЗУ расположено принадлежащее истцу нежилое здание, которое построено в 1971 году для размещения АТС. При этом, из представленных в материалы дела доказательств (договора аренды помещений в здании, письма ОАО

«Ростелеком», фотоматериалов) следует, что в части здания размещено оборудование АТС-61.

По мнению суда, при таких обстоятельствах у Администрации отсутствовали основания для отказа в предоставлении ООО «Трио» спорного ЗУ в собственность.

ЕСЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОБСТВЕННИКА ЗДАНИЯ НЕ СООТВЕТСТВУЕТ ВРУ ЗУ

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении требований ООО «Трио».

Как указал апелляционный суд, установление вида разрешенного использования ЗУ «для размещения АТС» состоялось в период, когда собственником нежилого здания (дом связи) являлось предприятие связи (правопреемственник ОАО «Ростелеком»). В указанный период помещения в здании использовались для осуществления деятельности предприятия связи.

Данное обстоятельство, по мнению суда, не свидетельствует о фактической эксплуатации здания и ЗУ ООО «Трио» в целях размещения АТС, несмотря на то, что после продажи ОАО «Ростелеком» здания продавец на правах аренды продолжал использовать часть здания площадью менее 10% от общей площади здания для размещения являющегося частью АТС-61 кабеля связи.

Кроме того, как отметил апелляционный суд, согласно сведениям из ЕГРЮЛ, основным видом деятельности ООО «Трио»

является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом. Дополнительные виды деятельности связаны с техническим обслуживанием и ремонтом автотранспортных средств, торговлей оптовой неспециализированной, рекламной деятельностью и др. ЕГРЮЛ не содержит сведений об осуществлении ООО «Трио» деятельности в области связи.

Таким образом, как отметил апелляционный суд, заявитель не доказал, что большая (основная) часть здания (дома связи), расположенного на ЗУ, действительно используется для осуществления связи, а не иной деятельности.

Апелляционный суд также отметил, что в зависимости от вида разрешенного использования участка, установленного на момент выкупа, определяется цена выкупа земельного участка. Несоответствие фактического использования установленному виду разрешенного использования может привести к неправильному определению выкупной цены.

ВС ОПРЕДЕЛИТ СООТНОШЕНИЕ ФАКТИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ВРИ ЗУ

Окружной суд не согласился с выводами апелляционного суда,

отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции.

Администрация обратилась с жалобой в Верховный Суд РФ, указав, что судами первой и кассационной инстанции не приняты во внимание положения земельного законодательства, регулирующие порядок предоставления собственникам расположенных на арендуемых у государства объектов недвижимости в собственность без проведения торгов.

Как указала Администрация в своей жалобе, согласно пункту 14 статьи 39.16 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка в случаях, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка в собственность.

Спорному ЗУ изначально установлен вид разрешенного использования – «для размещения АТС-61» в связи с его использованием

организацией связи. При этом все объекты недвижимости, расположенные на участке (здание дома связи, здание дизельной и здание гаража, склада) эксплуатировались этой организацией исключительно в целях размещения «АТС-61».

Между тем ООО «Трио» фактически использует расположенные на ЗУ объекты в иных целях, хотя в заявлении на предоставление ЗУ в собственность указало в качестве цели использования участка – «для размещения АТС-61 (эксплуатация объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка)».

По мнению Администрации, действия и намерение ООО «Трио» приобрести земельный участок с видом разрешенного использования «здание АТС» направлены на получение экономической выгоды в обход законодательства, так как выкупная цена земельного участка, так и земельный налог зависят от кадастровой стоимости, которая определяется исходя из вида разрешенного использования.

ВЫВОД ДЛЯ ВС

Как указано выше, Верховный Суд РФ воспринял доводы Администрации и передал дело на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам. Как видится, суду предстоит определить:

– насколько заявленная ООО «Трио» цель использования ЗУ («для размещения АТС-61 (эксплуатация объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка)») соответствует виду разрешенного использования ЗУ («для размещения АТС-61»);

– должна ли в рассматриваемом случае применяться тождественность установленного вида разрешенного использования ЗУ и заявленной собственником цели использования участка;

– имеет ли значение для разрешения спора то, что несущественная часть здания продолжает использоваться бывшим собственником для размещения оборудования предприятия связи;

– какое влияние на право собственника здания получить ЗУ в собственность без торгов может

иметь фактически осуществляемая собственником деятельность;

– в какой степени намерения собственника могут рассматриваться как действия по получению необоснованной экономической выгоды.

Также, в похожем споре между собственником недвижимого имущества и муниципалитетом (дело № 18-КАД23-71-К от 06.12.2023) после отказа окружного суда в удовлетворении требования собственника о признании отказа администрации муниципального образования в предоставлении земельного участка в собственность недействительным Верховный Суд РФ направил дело на новое рассмотрение.

Верховный Суд РФ в своем определении по данному делу указал, что суд кассационной инстанции при рассмотрении дела не выяснил, имеется ли возможность передачи истцу в собственность земельного участка с целью эксплуатации принадлежащего ему здания (назначение которого не соответствует виду разрешенного использования участка); предусмотрен ли градостроительным регламентом данной территории соответствующий вид разрешенного использования; имел ли истец намерение реализовать свое исключительное право путем выкупа земельного участка в целях эксплуатации принадлежащего ему здания в том числе после приведения вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с его фактическим использованием.

Указанные доводы также могут быть применены Судебной коллегией по экономическим спорам при рассмотрении дела № А28-37/2023.

Решение Верховного Суда РФ по данному делу позволит

собственникам объектам недвижимости получить большую определенность при установлении возможности и порядка получения в собственность земельных участков, предоставленных муниципальными органами в аренду.

©2025 Infralex. Содержание данной публикации не является юридической консультацией и не может служить основанием для осуществления каких-либо действий или отказа от действий.