



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 25-КАД25-2-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

2 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Коробейникова Олега Николаевича на решение Ахтубинского районного суда Астраханской области от 17 января 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Астраханского областного суда от 20 марта 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 августа 2024 г. по административному делу № 2а-47/2023 по административному исковому заявлению Коробейникова О.Н. о признании незаконным решения администрации муниципального образования «Ахтубинский район» Астраханской области об отказе в заключении дополнительного соглашения о продлении срока действия договора аренды земельного участка.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Коробейниковым О.Н. и комитетом имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования «Ахтубинский район» Астраханской области (далее – Комитет имущественных и земельных отношений) 16 мая 2013 г. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 000 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

_____], для строительства индивидуального жилого дома на срок с 16 мая 2013 г. по 15 мая 2016 г.

В мае 2022 года Коробейников О.Н. обратился в Комитет имущественных и земельных отношений с заявлением о продлении договора аренды на три года со ссылкой на Федеральный закон от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Решением администрации муниципального образования «Ахтубинский район» Астраханской области, оформленным письмом от 26 мая 2022 г. № 972, Коробейникову О.Н. отказано в удовлетворении заявления в связи с истечением срока действия договора 15 мая 2016 г. и отсутствием оснований для его продления. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости на земельном участке не зарегистрирован объект недвижимого имущества, в том числе объект незавершенного строительства.

Коробейников О.Н. обратился в суд с административным иском с заявлением о признании указанного отказа Комитета имущественных и земельных отношений незаконным.

Решением Ахтубинского районного суда Астраханской области от 17 января 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Астраханского областного суда от 26 апреля 2023 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2023 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Астраханского областного суда от 20 марта 2024 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 августа 2024 г., решение Ахтубинского районного суда Астраханской области от 17 января 2023 г. оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Коробейников О.Н. просит отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права.

Отказывая в удовлетворении административного иска, суды исходили из того, что совокупность условий, установленных пунктами 3 и 4 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), для заключения с Коробейниковым О.Н. нового договора аренды без проведения торгов отсутствовала. Объектов незавершенного строительства, при наличии которых у административного истца возникло бы право на заключение договора аренды без торгов однократно для завершения их строительства, на испрашиваемом земельном участке также не имелось.

Указанные выводы судов являются ошибочными ввиду следующего.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 1 марта 2015 г. регулируется главой V.1 ЗК РФ, а также статьей 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ).

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39⁶ ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 данной статьи.

Согласно пункту 5 указанной статьи предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

- собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 названного выше пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с данным подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 г. или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 г. в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке,

установленном статьями 39¹⁴ – 39¹⁷ ЗК РФ. Нормы данного пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с этим пунктом.

Как указано в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 февраля 2023 г. № 337-О, пункт 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ, основанный на балансе публичных и частных интересов, призванный обеспечить целевое использование земли, предусматривает гарантии для собственников объектов незавершенного строительства, связанные с возможностью использования ими земельных участков, относящихся к публичной собственности, в течение трех лет для завершения такого строительства (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 28 марта 2017 г. № 622-О и от 29 сентября 2022 г. № 2406-О). Этой же цели служит и подпункт 10 пункта 2 статьи 39⁶ ЗК РФ.

Таким образом, согласно данной норме правом на получение в аренду для завершения строительства объекта наделено как лицо, право собственности которого на этот объект зарегистрировано до 1 марта 2015 г., так и лицо, которому участок для строительства предоставлен до 1 марта 2015 г., независимо от регистрации права собственности на объект незавершенного строительства и момента такой регистрации.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (абзацы первый и пятый пункта 38).

Из сведений, содержащихся в ответах муниципального образования «Ахтубинский район» Астраханской области от 3 ноября 2023 г. и от 14 марта 2024 г., составленных по результатам проведенных обследований земельного участка, а также в техническом плане объекта незавершенного строительства от 25 сентября 2023 г., следует, что на земельном участке кроме ограждения и передвижного вагончика имеется фундамент под строительство, степень готовности (процента возведения) объекта незавершенного строительства с наименованием «индивидуальный жилой дом» – 10 %.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на этот объект не является основанием для отказа в заключении договора аренды для завершения строительства.

Земельный участок, на котором возведен объект незавершенного строительства, предоставлен Коробейникову О.Н. для строительства индивидуального жилого дома до 1 марта 2015 г., ранее земельный участок для

завершения строительства объекта незавершенного строительства административному истцу не предоставлялся.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что истец в силу пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ имеет право на заключение нового договора аренды на такой земельный участок однократно на три года для завершения строительства объекта.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, **определила:**

решение Ахтубинского районного суда Астраханской области от 17 января 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Астраханского областного суда от 20 марта 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 августа 2024 г. отменить.

Административное исковое заявление Коробейникова Олега Николаевича удовлетворить.

Признать незаконным решение администрации муниципального образования «Ахтубинский район» Астраханской области от 26 мая 2022 г. № 972 об отказе в заключении дополнительного соглашения о продлении срока действия договора аренды земельного участка.

Возложить на администрацию муниципального образования «Ахтубинский район» Астраханской области обязанность повторно рассмотреть заявление Коробейникова Олега Николаевича от 20 мая 2022 г. о продлении договора аренды земельного участка от 16 мая 2013 г. на три года.

Председательствующий

Судьи