



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД25-10-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

16 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Николаевой О.В. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Прогресс» на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 июня 2024 г. по административному делу № 3а-572/2023 по административному исковому заявлению Кузнецова Никиты Дмитриевича, Мустафаевой Фериды Мустафаевны, общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Прогресс» о признании недействующими отдельных положений решения Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 8 июля 2021 г. № 164 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 13 апреля 2017 г. № 181 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в

собственности муниципального образования город-курорт Анапа, предоставленные в аренду без торгов» и решения Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 23 декабря 2021 г. № 257 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 13 апреля 2017 г. № 181 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город-курорт Анапа, предоставленные в аренду без торгов».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Прогресс» Козей Е.К., представителя общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Прогресс», Мустафаевой Ф.М., Кузнецова Н.Д. – Лычагиной М.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, возражения представителя Совета муниципального образования город-курорт Анапа, администрации муниципального образования город-курорт Анапа Олешко И.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 13 апреля 2017 г. № 181 утверждены основные положения и порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город-курорт Анапа, предоставленные в аренду без торгов; ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земли, находящиеся в собственности муниципального образования город-курорт Анапа, предоставленные в аренду без торгов (приложение № 2).

Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 8 июля 2021 г. № 164 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 13 апреля 2017 г. № 181 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город - курорт Анапа, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Порядок № 164), пунктом 1 приложения № 2 которого установлены ставки арендной платы для земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, в размере 0,5 %; в случае невведения в эксплуатацию объектов недвижимости по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка – в размере 2,5 %; в случае невведения в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка – в размере 5 %.

Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 23 декабря 2021 г. № 257 «О внесении изменений в решение Совета

муниципального образования город-курорт Анапа от 13 апреля 2017 г. № 181 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город-курорт Анапа, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Порядок № 257). Приложение № 2 изложено в новой редакции – пунктом 1 приложения № 2 установлены в прежнем размере ставки арендной платы для земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, в размере 0,5 %; в случае невведения в эксплуатацию объектов недвижимости по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка – в размере 2,5 %; в случае невведения в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка – в размере 5 %.

Решением Краснодарского краевого суда от 27 сентября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 24 января 2024 г., удовлетворен административный иск Кузнецова Н.Д., Мустафаевой Ф.М., общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Прогресс» (далее – ООО «СЗ Прогресс»), являющихся арендаторами земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка», о признании недействующими пункта 1 приложения № 2 Порядка № 164 и Порядка № 257.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 июня 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение отменены, производство по административному делу прекращено.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «СЗ Прогресс» просит отменить кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 июня 2024 г., ссылаясь на неправильное применение кассационным судом норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 25 марта 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны

восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что при рассмотрении данного административного дела судом были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами», при рассмотрении дела об оспаривании нормативного правового акта или акта, обладающего нормативными свойствами, суд выясняет, нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца, заявителя, имея в виду то, что производство по делу подлежит прекращению, если в ходе его рассмотрения будет установлено, что оспариваемый акт утратил силу, отменен или изменен и перестал затрагивать права, свободы и законные интересы указанного лица, в частности, если суд установит, что нормативный правовой акт не применялся к административному истцу, заявителю, отсутствуют нарушение или угроза нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца, заявителя.

Исходя из взаимосвязанных положений части 1 статьи 214, части 3 статьи 194, пункта 3 части 1 статьи 128 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд прекращает производство по административному делу об оспаривании нормативного правового акта в случае, если из административного искового заявления об оспаривании нормативного правового акта не следует, что этим актом нарушаются либо иным образом затрагиваются права, свободы и законные интересы административного истца.

Как видно из материалов дела, по договору от 22 декабря 2017 г. № 3700007970, заключенному между управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа и Хачатуряном А.С., в аренду последнему передан находящийся в муниципальной собственности земельный участок с кадастровым номером

██████████, площадью 34 474 кв. м, расположенный по адресу: г. ██████████, вид разрешенного использования «комплексное жилищное строительство».

В последующем арендатору предоставлено разрешение на условный вид разрешенного использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка». Указанные изменения внесены соглашением от 15 июля 2019 г. № 368 в договор аренды от 22 декабря 2017 г. № 3700007970.

На основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 17 июня 2019 г. № 1613, договоров о передаче прав от 5 марта 2018 г., 15 июля 2019 г., 16 июля 2019 г., соглашения от 6 марта 2020 г. № 511 ООО «Специализированный застройщик Прогресс» является арендатором земельного участка с кадастровым номером ██████████ площадью 9182 кв. м и земельного участка с кадастровым номером ██████████ площадью 25292 кв. м с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка», расположенных по адресу: г. ██████████ (участки образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером ██████████).

На основании соглашения от 3 февраля 2023 г. (с учетом дополнительного соглашения от 3 марта 2023 г.) соарендаторами земельного участка с кадастровым номером ██████████ являются Кузнецов Н.Д., Мустафаева Ф.М.

Расчет арендной платы за земельные участки производится в соответствии с Порядком № 164 и Порядком № 257 с применением ставки арендной платы для земельных участков, предназначенных для размещения домов многоэтажной жилой застройки, в связи с невведением в эксплуатацию объектов недвижимости по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка в размере 5 %.

Прекращая производство по административному делу, суд кассационной инстанции квалифицировал соглашение от 15 июля 2019 г. № 368 о внесении изменений в договор аренды от 22 декабря 2017 г. № 3700007970 в части изменения вида разрешенного использования с «комплексное жилищное строительство» на «многоэтажная жилая застройка», а также соглашение о передаче прав и обязанностей по договору Кузнецову Н.Д. (31/25292 доли) и Мустафаевой Ф.М. (31/25292 доли) как ничтожные сделки, в связи с чем сделал вывод, что при расчете арендной платы по договору аренды от 22 декабря 2017 г. № 3700007970 не подлежит применению арендная ставка, установленная пунктом 1 приложения № 2 оспариваемых решений от 8 июля 2021 г. № 164, от 23 декабря 2021 г. № 257, следовательно, оспариваемыми нормативными правовыми актами не затрагиваются права и законные интересы административных истцов.

Вместе с тем поскольку оспариваемые административными истцами в части нормативные правовые акты применялись при расчете арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду, то вывод суда о том, что

названные акты не нарушают либо иным образом не затрагивают права и законные интересы административных истцов, является ошибочным.

Кроме того, суд кассационной инстанции, делая вывод о том, что к административным истцам не подлежит применению арендная ставка, установленная пунктом 1 приложения № 2 оспариваемых решений от 8 июля 2021 г. № 164, от 23 декабря 2021 г. № 257, не учел следующее.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли населенных пунктов используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает глава местной администрации (статья 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о виде или видах разрешенного использования (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования) земельного участка вносятся в кадастр недвижимости.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости (абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

В настоящем деле вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка» установлен актом органа местного самоуправления, информация о котором внесена в Единый государственный реестр недвижимости. Данный акт не отменен, недействующим не признан, равно как и не аннулирована запись о виде разрешенного использования в указанном реестре.

При таком положении кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 июня 2024 г. нельзя признать законным, в связи с чем оно подлежит отмене с направлением дела на новое кассационное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 июня 2024 г. отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий

Судьи