

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 308-ЭС19-25765

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 апреля 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 14.04.2020.
Полный текст определения изготовлен 16.04.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Попова В.В. и Чучуновой Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Шуверы Николая Ивановича (г. Кисловодск) на постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.07.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.11.2019 по делу № А63-18660/2018,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Шувера Николай Иванович обратился в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением о признании незаконным решения Комитета имущественных отношений администрации города города-курорта Кисловодска (далее – Комитет), содержащегося в сообщении от 13.08.2018 № 189, об отказе в предоставлении на условиях аренды без проведения торгов на три года земельного участка площадью 588 кв.м с кадастровым номером 26:34:020212:38, расположенного адресу: г. Кисловодск, пересечение улицы Шаляпина и Бородинского переулка, 25/1, для завершения строительства; об обязанности Комитета предоставить заявителю названный земельный участок в аренду.

Арбитражный суд Ставропольского края решением от 16.04.2019 удовлетворил требования предпринимателя.

Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 22.07.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.11.2019, отменил решение от 16.04.2019 и отказал в удовлетворении требований предпринимателя.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить постановления апелляционного и окружного судов и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Определением от 18.03.2020 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба предпринимателя вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В Верховный Суд Российской Федерации 24.03.2020 и 09.04.2020 поступили ходатайства предпринимателя и Комитета о рассмотрении кассационной жалобы предпринимателя без участия их представителей.

В соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) отсутствие представителей предпринимателя и Комитета в судебном заседании не является препятствием для рассмотрения жалобы.

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 права 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 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые постановления апелляционного и окружного судов подлежат отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Комитет (арендодатель) и предприниматель (арендатор) 06.07.2007 в соответствии с процедурой предварительного согласования места размещения объекта заключили договор аренды земельного участка площадью 588 кв.м с кадастровым номером 26:34:020212:38, расположенного адресу: г. Кисловодск, пересечение улицы Шаляпина и Бородинского переулка, 25/1, для проектирования пансионата круглогодичного семейного отдыха сроком на 3 года. Участок передан арендатору по акту приема-передачи. Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Стороны 12.08.2010 заключили новый договор аренды указанного земельного участка для проектирования пансионата круглогодичного семейного отдыха сроком до 11.08.2013.

Впоследствии вид разрешенного использования земельного участка изменен на вид «под строительство санатория – лечебного корпуса».

Дополнительным соглашением от 02.06.2011 стороны внесли изменения в договор аренды от 12.08.2010, в том числе в части указанного вида разрешенного использования участка.

Администрация города города-курорта Кисловодска (далее – Администрация) выдала предпринимателю разрешение от 27.04.2010 № Ru26305000-30 на строительство на указанном участке лечебного девятиэтажного корпуса (площадь застройки 491 кв.м, общая площадь 4155,1 кв.м, строительный объем 14 730 куб.м) сроком действия до 27.10.2011.

Арендатор возвел на арендованном земельном участке объект незавершенного строительства степенью готовности 16 %, на который 13.10.2011 зарегистрировано его право собственности.

Предприниматель по договору купли-продажи от 24.05.2012 приобрел у закрытого акционерного общества «Бородино» в собственность смежный земельный участок площадью 2441 кв.м с кадастровым номером 26:34:020212:2 в целях строительства на двух указанных участках санаторного комплекса (лечебного корпуса, спального корпуса и бассейна). На земельном участке, находящемся в собственности предпринимателя, на основании выданных Администрацией разрешительных документов осуществлялось строительство спального корпуса и бассейна.

Администрация и предприниматель дополнительным соглашением от 26.07.2013 продлили срок аренды земельного участка с кадастровым номером 26:34:020212:38 до 25.07.2018.

Администрация продлила срок разрешения на строительство до 26.02.2017.

До окончания срока действия договора аренды предприниматель обратился в Комитет с заявлениями о продлении договора для завершения строительства.

Комитет сообщением от 13.08.2018 № 189 отказал предпринимателю в предоставлении испрашиваемого земельного участка в аренду без проведения торгов.

Предприниматель, считая, что отказ Комитета в предоставлении в аренду без торгов испрашиваемого земельного участка для завершения строительства не соответствует закону и нарушает его права и законные интересы, обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 198, 200, 201 АПК РФ, подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6, статьями 39.16, 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее –

Закон № 137-ФЗ), пришел к выводу об обоснованности требований предпринимателя исходя из следующего: на спорном земельном участке, предоставленном предпринимателю в аренду по договору, заключенному до 01.03.2015, предприниматель на основании разрешения на строительство возвел объект незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано 13.10.2011; предприниматель в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ имеет право на получение земельного участка в аренду (однократно) на три года для завершения строительства объекта без проведения торгов; в оспариваемом решении Администрации не приведено ни одного из перечисленных в статье 39.16 ЗК РФ оснований для отказа в предоставлении земельного участка в аренду для завершения строительства.

Суд первой инстанции также учел, что решением Кисловодского городского суда от 01.11.2017 по делу № 33-6/2019, оставленным без изменения апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского городского суда от 19.03.2019, Администрации отказано в иске, заявленном к Шувере Н.И., о признании самовольно возведенными постройками объектов незавершенного строительства санатория, в том числе лечебного корпуса, расположенного на арендованном предпринимателем земельном участке, и спального корпуса, расположенного на участке, находящемся в собственности Шуверы Н.И.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, отменил решение от 16.04.2019 и отказал в удовлетворении требований предпринимателя.

Апелляционный суд исходил из следующего: земельным законодательством предусмотрено право собственника объекта незавершенного строительства на однократное предоставление ему в аренду публичного земельного участка для завершения строительства данного объекта; законодатель, вводя льготный порядок получения в аренду публичного земельного участка для собственников незавершенных строительством объектов, адресовал его добросовестным лицам, не использовавшим прежде право на продление договора; поскольку спорный земельный участок ранее неоднократно предоставлялся предпринимателю в аренду без проведения торгов для завершения строительства объекта (в период с 12.08.2010 по 11.08.2013, с 26.07.2013 по 25.07.2018), у Комитета отсутствовали основания, предусмотренные подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ и пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, для предоставления заявителю в целях завершения строительства в аренду без проведения торгов испрашиваемого земельного участка.

Суд округа согласился с выводом суда апелляционной инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения требований предпринимателя, указав при этом следующее: по смыслу пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), предприниматель как собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано до 01.01.2012, имел право однократно приобрести земельный участок в аренду без проведения торгов на три года для завершения

строительства; предпринимателю в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции до 01.03.2015 земельный участок предоставлялся в аренду без проведения торгов для завершения строительства, поэтому на него распространяется ограничение, установленное пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции, действующей с 01.03.2015.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 01.03.2015 регулируются главой V.I ЗК РФ, а также положениями статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

В силу пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ, по общему правилу, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах.

Исключительные случаи, при которых договор аренды публичного земельного участка может быть заключен без проведения торгов, приведены в пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ, а также в пункте 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Согласно пункту 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ), действующей с 01.03.2015, в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 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 39.14 - 39.17 ЗК РФ. Положения 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.

Правило, закрепленное в пункте 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции, действовавшей до 01.03.2015, о том, что собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано до 01.01.2012, имеет право приобрести публичный земельный участок, на котором расположен указанный объект, в аренду без проведения торгов в порядке, установленном для оформления прав на земельные участки собственниками зданий, сооружений, не содержало оговорки об однократном предоставлении участка в аренду собственнику объекта незавершенного строительства, а действовавшим до 01.03.2015 пунктом 3 статьи 22 ЗК РФ было предусмотрено преимущественное право арендатора земельного участка на заключение нового договора аренды по истечении срока действия прежнего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор должен соответствовать обязательным для

сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами императивным нормам, действующим в момент его заключения.

Согласно пункту 2 названной статьи, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Исходя из приведенных норм, поскольку редакция пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, действовавшая до 01.03.2015 не содержала ограничений для собственника объекта незавершенного строительства заключить договор аренды (ни по срокам такого договора, ни по однократности), а из пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, равно как из положений Закона № 171-ФЗ, прямо не следует, что введенное ограничение однократности для договора аренды, заключаемого в целях завершения строительства объекта, распространяется на ранее заключенные договоры аренды, оснований считать, что редакция пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, действующая с 01.03.2015, распространяется на отношения, возникшие из заключенного до указанной даты договора аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, не имеется.

Кроме того, Законом № 171-ФЗ в целях определения правовой судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока договора аренды земельного участка, предоставленного из публичной собственности для строительства, внесены изменения как в Земельный кодекс Российской Федерации, так и Гражданский кодекс Российской Федерации, который дополнен статьей 239.1, предусматривающей продажу такого объекта с публичных торгов в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 33 статьи 34 Закона № 171-ФЗ установлено, что положения статьи 239.1 ГК РФ не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу этого Федерального закона (01.03.2015).

Согласно данным нормам права применение положений статьи 239.1 ГК РФ возможно в случае, если собственником объекта незавершенного строительства для его завершения уже было реализовано предусмотренное пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции, действующей с 01.03.2015, право на однократное его предоставление для целей завершения строительства путем заключения без торгов договора аренды после 01.03.2015.

Таким образом, совокупное толкование приведенных норм права позволяет сделать вывод о том, что действующим земельным законодательством предусмотрено право собственника объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, на заключение (пролонгацию) после

01.03.2015 однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта. В случае если объект так и не был введен в эксплуатацию по истечении срока такого договора, уполномоченный орган вправе обратиться в суд в порядке статьи 239.1 ГК РФ с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов.

Как установлено судами и подтверждается имеющимися в деле доказательствами, спорный земельный участок предоставлен предпринимателю без торгов по процедуре выбора и предварительного согласования места размещения объекта в аренду в 2010 году для проектирования и строительства объекта недвижимости, в период действия договора аренды предприниматель в соответствии с разрешительными документами уполномоченных органов возвел на этом участке объект незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано до 01.03.2015, на основании норм земельного законодательства, вступивших в силу с 01.03.2015, Шувере Н.И. земельный участок в аренду для завершения строительства не предоставлялся, перечисленных в статье 39.16 ЗК РФ оснований для отказа в заключении с предпринимателем договора аренды Комитетом не приведено.

С учетом приведенных обстоятельств, а также обстоятельств, установленных судом общей юрисдикции, касающихся правомерности возведения расположенного на спорном участке объекта незавершенного строительства – лечебного корпуса, его соответствия строительным и градостроительным нормам и правилам, суд первой инстанции пришел к обоснованным выводам о том, что в силу положений земельного законодательства, вступивших в действие с 01.03.2015, предприниматель имеет право на однократное предоставление без проведения торгов спорного участка в аренду на три года для завершения строительства, поэтому Комитет незаконно отказал заявителю в заключении с ним договора аренды.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что у апелляционного суда, с выводами которого согласился суд округа, не было законных оснований для отмены решения суда первой инстанции и отказа в удовлетворении требований предпринимателя.

Поскольку апелляционный и окружной суд допустили существенные нарушения норм материального и процессуального права, на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ постановление апелляционного суда от 22.07.2019 и постановление окружного суда от 13.11.2019 следует отменить, а решение суда первой инстанции от 16.04.2019, выводы которого соответствуют нормам материального права и установленным по делу обстоятельствам, - оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.07.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.11.2019 по делу № А63-18660/2018 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Ставропольского края от 16.04.2019 по тому же делу.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

В.В. Попов

Н.С. Чучунова