

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС21-3466

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив материалы истребованного дела и кассационную жалобу администрации города Магнитогорска на решение Арбитражного суда Челябинской области от 15.06.2020, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.12.2020 по делу № А76-11526/2019,

УСТАНОВИЛ:

администрация города Магнитогорска (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Завод по переработке вторичного сырья и утилизации отходов» (далее – Общество) об изъятии объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 74:33:1305001:533) со степенью готовности 25%; объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 74:33:1305001:532) со степенью готовности 60%, принадлежащих на праве собственности Обществу путем их продажи с публичных торгов.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 15.06.2020, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2020 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 25.12.2020, в удовлетворении требований отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит их отменить, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права.

Письмом Верховного Суда Российской Федерации от 16.04.2021 дело № А76-11526/2019 истребовано из Арбитражного суда Челябинской области.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

По результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы заявителя суд приходит к выводу о наличии оснований для ее передачи вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и обжалуемых актов, между Администрацией (арендодатель) и открытым акционерным обществом «Завод по переработке вторичного сырья и утилизации отходов» (далее – Компания; арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 23.06.2008 № 4874 (далее – договор от 23.06.2008 № 4874), согласно пункту 1.1 которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым № 74:33:1305001:0046 (земли населенных пунктов; зона производственно-складских объектов).

Договор заключен сроком до 25.12.2008 и вступает в силу с момента его государственной регистрации; условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие с 25.12.2006; по истечении срока аренды земельного участка арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 2.1).

Дополнительным соглашением от 01.07.2009 пункты 1.1, 2.1, 3.3 договора от 23.06.2008 № 4874 изложены в новой редакции.

На основании пункта 1.1 договора арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 74:33:1305001:0046 общей площадью 3954,14 кв. м для строительства склада, отгрузочной площадки, контрольно-пропускного пункта.

Срок действия договора от 23.06.2008 № 4874 продлен до 25.12.2010 (пункт 3.3).

За Обществом 18.11.2011 зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства (кадастровый номер 74:33:1305001:533) со степенью готовности 25% и объект незавершенного строительства (кадастровый номер 74:33:1305001:532) со степенью готовности 60%, что подтверждается

выписками из Единого государственного реестра недвижимости от 07.08.2018 № 74/001/018/2018-18075 и № 74/001/018/2018-18074.

Согласно кадастровой выписке на земельный участок от 10.10.2019 № 7400/101/19-928853 объекты незавершенного строительства с кадастровыми номерами 74:33:1305001:533 и 74:33:1305001:532 располагаются на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1305001:46.

Как установили суды, Компания прекратила деятельность в качестве юридического лица путем реорганизации в форме преобразования в Общество, о чем 14.03.2013 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена соответствующая запись.

Между Администрацией и Обществом подписано дополнительное соглашение от 26.06.2013 к договору от 23.06.2008 № 4874, которым стороны продлили срок действия договора аренды до 25.12.2015 и отразили, что на участке имеются объекты незавершенного строительства: 1) общая площадь застройки 9,10 кв. м, степень готовности 25%; 2) общая площадь застройки 91,1 кв. м, степень 60%.

До истечения срока действия договора от 23.06.2008 № 4874 Общество обратилось к Главе города Магнитогорска с заявлением от 23.09.2015 о заключении договора аренды земельного участка на новый срок (3 года) для завершения строительства объектов незавершенного строительства.

По соглашению от 18.11.2015 договор от 23.06.2008 № 4874 расторгнут сторонами.

Между Администрацией (арендодатель) Обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 18.11.2015 № 9431 (далее – договор от 18.11.2015 № 9431), согласно пункту 1.1 которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 3954 кв. м (кадастровый номер 74:33:1305001:46), расположенный по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Спортивная, Орджоникидзевский район (далее – участок).

В соответствии с пунктом 1.2 указанного договора участок предоставлен для завершения строительства объектов незавершенного строительства, с разрешенным видом использованием: для строительства отгрузочной площадки и складов. На земельном участке расположены объекты незавершенного строительства со степенью готовности 25% и 60%, соответственно.

Пунктом 2.1 договора от 18.11.2015 № 9431 определено, что срок его действия устанавливается до 23.09.2018.

Условия договора применяются к отношениям сторон, возникшим с 03.11.2015 (пункт 2.3).

По завершении срока действия договора от 18.11.2015 № 9431 Администрация направила Обществу уведомление от 14.09.2018 № КУИиЗО-02/4625 об отказе от продления действия указанного договора.

Согласно акту обследования от 11.10.2019 на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1305001:46 располагаются объект незавершенного строительства:

- кадастровый номер 74:33:1305001:532 со степенью готовности 60%, который находится в собственности у Общества. В настоящее время у объекта

незавершенного строительства возведены стены, смонтирована кровля, вставлены окна; доступ в объект отсутствует;

- кадастровый номер 74:33:1305001:533 со степенью готовности 25%, который находится в собственности Общества. В настоящее время у объекта незавершенного строительства возведены стены, кровля, окна отсутствуют.

На территории исследуемого земельного участка находятся также металлические киоски, стройматериалы. В северо-западной части земельного участка осуществляется погрузка, выгрузка и переработка металлолома. Территория участка частично огорожена забором, охраняется.

Ссылаясь на прекращение действия договора от 18.11.2015 № 9431, который был заключен для завершения строительства объектов незавершенного строительства, Администрация обратилась в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Судебные инстанции, руководствуясь статьями 235, 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), положениями 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), подпунктом 10 пункта 2, подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), пришли к выводам о том, что к спорным правоотношениям не подлежат применению статья 239.1 Гражданского кодекса и отказали в удовлетворении требований.

Судебные инстанции исходили из того, что срок заключенного до 01.03.2015 договора от 23.06.2008 № 4874 не истек, и не дожидаясь указанного события стороны соглашением от 18.11.2015 расторгли его, в связи с чем заключенный после 01.03.2015 договор от 18.11.2015 № 9431 не может рассматриваться в качестве доказательства реализации ответчиком права на однократное продление договора аренды для завершения строительства объекта на срок не более трех лет в порядке подпункта 10 пункта 2 и подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса.

Выражая свое несогласие с выводами судов, заявитель, ссылаясь на положения статей 154, 425 Гражданского кодекса, указывает, что судами при вынесении обжалуемых актов не учтено, что основанием заключения договора от 18.11.2015 № 9431 послужило обращение Общества в Администрацию с заявлением от 23.09.2015, в котором ответчик просил предоставить земельный участок в аренду для завершения строительства объектов незавершенного строительства, указав в качестве правового основания подпункт 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.

Иных оснований для предоставления указанного земельного участка в аренду без проведения торгов не имелось.

Поскольку договор № 9431 был заключен сторонами 18.11.2015, т.е. после вступления в силу Закона № 171-ФЗ, то к спорным правоотношениям подлежат применению положения статьи 239.1 Гражданского кодекса.

По мнению Администрации, ссылка судов на то, что договор от 18.11.2015 № 9431 аренды мог быть заключен на основании подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса только в случае прекращения действия договора

от 23.06.2008 № 4874 в связи с истечением срока его действия, правового значения не имеет, поскольку в данном случае не оспаривается законность заключения договора от 18.11.2015. Вывод судов фактически влечет за собой право ответчика требовать повторного предоставления ему земельного участка для завершения строительства, что противоречит подпункту 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса, при том, что договор от 18.11.2015 № 9431 прекращен.

Приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу администрации города Магнитогорска на решение Арбитражного суда Челябинской области от 15.06.2020, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.12.2020 по делу № А76-11526/2019 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 09 сентября 2021 года на 12 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова