

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 310-ЭС21-7791

г. Москва

01.11.2021

Резолютивная часть определения объявлена 26.10.2021.

Полный текст определения изготовлен 01.11.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

Председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,
судей Грачевой И.Л., Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления имущественных отношений Брянской области на решение Арбитражного суда Брянской области от 07.08.2020, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2020 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.02.2021 по делу № А09-5339/2020.

В судебном заседании приняли участие представители:

Управления имущественных отношений Брянской области – Щербенко Людмила Игоревна (по доверенности от 11.01.2021 № 01-14304);

общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Брянская строительная компания» – Минаков Виталий Сергеевич (по доверенности от 20.01.2021).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., объяснения явившихся в судебное заседание представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

Субъект Российской Федерации – Брянская область в лице Управления имущественных отношений Брянской области (далее – Управление) обратился в Арбитражный суд Брянской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Брянская строительная компания» (далее – Общество) о понуждении к исполнению обязательства по передаче в государственную собственность Брянской области в течение 30 календарных дней со дня вступления в законную силу решения суда следующих объектов недвижимого имущества:

- комплектной трансформаторной подстанции (кадастровый номер 32:28:0030905:288), расположенной на земельном участке с кадастровым номером 32:28:0030905:149 (далее – объект 1);

- «внеплощадные сети электроснабжения 6кВ в микрорайоне № 2 «Академический» на территории бывшего аэропорта в Советском районе г. Брянска. Комплектная трансформаторная подстанция ТП поз. 17 II этап строительства» (кадастровый номер 32:28:0030812:2143), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 32:28:0030812:500 (далее – объект 2).

Решением Арбитражного суда Брянской области от 07.08.2020, оставленным без изменения постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2020 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 12.02.2021, в удовлетворении требований отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить обжалуемые судебные акты и направить дело на новое рассмотрение.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 06.09.2021 № 310-ЭС21-7791 жалоба вместе с делом № А09-5339/2020 Арбитражного суда Брянской области переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 12.10.2021 судебное заседание отложено на 26.10.2021.

В судебном заседании судебной коллегии представитель Управления поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе.

В свою очередь представитель Общества возражал против удовлетворения кассационной жалобы, просил оставить принятые судебные акты без изменения.

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

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, возражениях на нее, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, на основании приказа Управления от 18.02.2008 № 540 объявлен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (кадастровый номер 32:38:000000:062) для комплексного освоения и жилищного строительства из земель населенных пунктов площадью 2 330 662 кв. м, расположенного по адресу: г. Брянск, Советский р-н, территория бывшего аэропорта в Советском районе г. Брянска (далее – территория бывшего аэропорта).

По условиям аукционной документации максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, 18 месяцев с даты заключения договора аренды. Проект планировки территории и проект межевания территории подлежат обязательному представлению в Управление архитектуры и градостроительства Брянской области и истцу. Максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность на условиях действующего законодательства на момент передачи, 5 лет со дня утверждения проекта планировки территории. Условия и порядок передачи объектов в государственную собственность Брянской области будут определены соответствующим дополнительным соглашением. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства до 2023 года нарастающим итогом по этапам: 1-й этап до 2016 года не менее 30 000 кв. м жилья; 2-й этап до 2019 года – не менее 825 000 кв. м жилья; 3-й этап до 2023 года – не менее

1 425 000 кв. м жилья, в том числе объектов социального назначения, строящихся согласно этапам строительства и проектной документации.

По результатам проведенного 24.03.2008 аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:28:000000:0062 общей площадью 2 330 662 кв. м, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск (территория бывшего аэропорта), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства победителем признано общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Брянская региональная компания по реализации газа», которое переименовано в ООО «Газпром межрегионгаз Брянск» (протокол от 24.08.2008 № 01/08).

Между Управлением (арендодатель) и ООО «Газпром межрегионгаз Брянск» (арендатор) 26.03.2008 заключен договор аренды № 637 (далее – договор № 637) находящегося в государственной собственности земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, по условиям которого арендатор принял на себя обязательства по комплексному освоению земельного участка в соответствии с видами его разрешенного использования, включающему подготовку проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах участка, а также строительство объектов недвижимости – жилого, вспомогательного (инженерная, транспортная инфраструктуры), социального назначения (пункты 2.2.1, 2.4.1, 2.4.4 договора № 637).

Срок аренды участка установлен с 26.03.2008 по 25.03.2023.

В соответствии с пунктом 2.2.1 договора № 637 под комплексным освоением участка в целях жилищного и иного строительства понимается:

- деятельность по подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки, проекта межевания территории в границах участка и по обеспечению ее представления в Управление архитектуры и градостроительства Брянской области, истцу;

- обеспечение единовременного либо поэтапного землеустройства и государственного кадастрового учета земельных участков в границах одного

элемента планировочной структуры (квартала) или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов), выделяемых в соответствии с документацией по планировке, разработанной арендатором и представленной в установленном порядке органом государственной власти (далее – документация по планировке);

- обустройство участка посредством строительства (создания) для Брянской области объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с документацией по планировке;

- жилищное и иное строительство – работы по созданию объектов, выполняемые в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией, с видами разрешенного использования участка, нормативами градостроительного проектирования, утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории, в том числе работы по созданию для Брянской области объектов социального назначения.

Порядок реализации комплексного освоения участка установлен пунктами 2.4.1-2.4.4 договора № 637.

Так, подготовка проектов планировки территории и проекта межевания территории в границах участка, разработка, согласование, утверждение в установленном порядке документации по планировке и межеванию территории в границах участка должна быть осуществлена не позднее 18 месяцев с даты заключения договора № 637, а именно до 25.09.2009 (пункт 2.4.1 договора).

Обеспечение землеустройства и государственного кадастрового учета земельных участков в его границах в соответствии с документацией по планировке должно быть осуществлено в срок не позднее 18 месяцев с даты заключения договора № 637, а именно до 25.09.2009 (пункт 2.4.2 договора).

Строительство (создание) и передача безвозмездно в государственную собственность объектов инженерной инфраструктуры должно быть осуществлено в срок не позднее 5 лет со дня утверждения проекта планировки территории (пункт 2.4.3 договора № 637).

Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства, в том числе строительства и передачи безвозмездно в государственную собственность Брянской области социальных объектов – не позднее 25.03.2023; данным сроком установлено окончание комплексного освоения земельного участка (пункт 2.4.4 договора № 637).

В соответствии с пунктом 5.4.8 договора № 637 арендатор после проведения необходимых землеустроительных работ и государственного кадастрового учета земельных участков обязан обеспечить внесение в данный договор аренды изменений, обусловленных разделением земельного участка (предмета договора) на несколько земельных участков, включая:

а) земельные участки, на которых будет производиться строительство объектов жилого и нежилого назначения, применительно к которым арендатор намерен продолжить свои права аренды, в том числе, земельные участки, арендуемые вплоть до завершения строительства объектов и сетей инженерно-технической инфраструктуры, а также объектов социальной инфраструктуры и социальных объектов, передаваемых безвозмездно арендатором в государственную собственность Брянской области по завершению строительства указанных объектов, на основании дополнительно соглашения, определяющего условия передачи;

б) земельные участки в составе территорий общего пользования (публичные земли), в отношении которых прекращаются права аренды арендатора;

в) земельные участки на которых будет производиться строительство объектов жилого и нежилого назначения, применительно к которым арендатор намерен прекратить арендные отношения и выкупить земельные участки в собственность в соответствии с ценой выкупа земельных участков, зафиксированной в извещении о проведении аукциона.

Согласно пункту 5.4.10 договора № 637 арендатор обязан обеспечить содержание и эксплуатацию возводимых на участке объектов инженерной инфраструктуры и социальных объектов до их передачи в установленном

порядке в государственную собственность Брянской области в соответствии с пунктом 2.4.3 названного договора.

В силу пункта 5.4.11 договора № 637 арендатор обязан безвозмездно передать в государственную собственность Брянской области объекты инженерной инфраструктуры в сроки, указанные в пункте 2.4.3 договора, в порядке, установленном действующим законодательством, а также объекты социального назначения в сроки, указанные в пункте 2.4.4 договора.

Совместно с арендодателем арендатор обязан обеспечить прекращение договоров аренды земельных участков, на которых располагаются переданные в областную собственность объекты капитального строительства (включая объекты социальной инфраструктуры, сети и объекты социально-технического обеспечения), а также прекращение договоров аренды земельных участков в составе территорий общего пользования.

Постановлением Брянской городской администрации от 10.09.2009 № 1629-п утвержден проект планировки территории бывшего аэропорта.

Между ООО «Газпром межрегионгаз Брянск» (арендатор 1) и Обществом (арендатор 2) 16.07.2012 заключено соглашение о реализации прав и исполнения обязанностей арендаторов земельных участков, предоставленных в целях комплексного освоения территории бывшего аэропорта, по условиям которого арендатор 2 обязался за счет собственных и привлеченных средств осуществить реализацию комплексного освоения территории (пункт 2.2 соглашения).

Управлением (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор аренды находящегося в областной собственности земельного участка от 14.12.2016 № 3597 (далее – договор № 3597), по условиям которого арендодатель передал, а арендатор принял в аренду земельный участок с кадастровым номером 32:28:0030812:500 общей площадью 311 кв. м: категория земель – земли населенных пунктов; вид разрешенного использования – проезды, тротуары, зеленые насаждения общего пользования, объекты капитального строительства, линейные объекты инженерной инфраструктуры;

срок аренды с 14.12.2016 по 25.03.2023; земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи 14.12.2016.

В связи с перераспределением земельных участков, находящихся в аренде у Общества, Управлением издан приказ от 14.08.2017 № 847 о предоставлении (переоформлении) в аренду сроком до 31.12.2023 Обществу земельных участков, расположенных по адресу: Брянская обл., г. Брянск, территория бывшего аэропорта.

В соответствии с названным приказом Управлением (арендодатель) и Обществом (арендатор) 14.08.2017 заключен договор № 3663 аренды находящегося в областной собственности земельного участка (далее – договор № 3663), по условиям которого арендодатель передал, а арендатор принял в аренду земельный участок с кадастровым номером 32:28:0030905:149 общей площадью 238 кв. м: категория земель – земли населенных пунктов; вид разрешенного использования – учреждения и объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты капитального строительства, линейные объекты инженерной инфраструктуры; срок аренды с 14.08.2017 по 31.12.2023; земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи 14.08.2017.

Согласно пункту 2.1.1 договора № 3663 арендатор обязался выполнить условия договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства по адресу: Брянская обл., г. Брянск, территория бывшего аэропорта в соответствии с протоколом аукциона от 24.03.2008 № 01/08.

В договоре № 3663 под комплексном освоением участка в целях жилищного и иного строительства понимается:

- обустройство участка посредством строительства (создания) для Брянской области объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с документацией по планировке;

- жилищное и иное строительство – работы по созданию объектов, выполняемые в соответствии с согласованной в установленном порядке проектной документацией, с видами разрешенного использования участка,

нормативами градостроительного проектирования, утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории (пункт 2.2.1 договора № 3663).

Согласно пункту 2.3.1 договора № 3663 строительство (создание) и передача в государственную собственность Брянской области объектов инженерной инфраструктуры осуществляется в срок не позднее 5 лет со дня утверждения проекта планировки территории, в соответствии с условиями данного договора.

Земельные участки с кадастровыми номерами 32:28:0030812:500 и 32:28:0030905:149 образованы путем раздела и перераспределения первоначального земельного участка с кадастровым номером 32:28:000000:0062.

По сведениям, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), на земельных участках с кадастровыми номерами 32:28:0030812:500 и 32:28:0030905:149 расположены спорные объекты 1 и 2.

Письмом от 28.05.2020 № 126244 Управление направило в адрес Общества досудебную претензию, содержащую требование представить необходимые документы для безвозмездной передачи в государственную собственность Брянской области объектов инженерной инфраструктуры, предусмотренных проектом планировки территории бывшего аэропорта.

Ссылаясь на неисполнение Обществом обязанности по передаче объектов недвижимого имущества, Управление обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь статьями 218, 398, 421, 431 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 30.2, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», отказали в удовлетворении требований, исходя из того, что договоры аренды

земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 26.03.2008 № 637, от 14.12.2016 № 3597, от 14.08.2017 № 3663 не содержат перечень и конкретное наименование объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих передаче в собственность Брянской области, а также условий их передачи.

Кроме того, сославшись на пункт 1 статьи 196, статью 199, пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса, разъяснения, изложенные в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норма Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», суды признали пропущенным срок исковой давности на дату обращения с настоящими требованиями – 26.06.2020, исчисляя его с 11.09.2014 (по истечении пяти лет с момента утверждения проекта планировки территории бывшего аэропорта).

Суд округа признал ошибочным вывод судов первой и апелляционной инстанций об истечении срока исковой давности, учитывая, что земельный участок для комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставлен в аренду до 2023 года и на момент обращения Управления с требованиями в суд арендные отношения не прекращены.

Вместе с тем суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций о том, что между сторонами не достигнуто соглашение относительно перечня объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих передаче в собственность Брянской области; договоры аренды земельных участков № 637, 3597 и 3663 не содержат сведений об индивидуальных признаках имущества, подлежащего передаче в собственность муниципального образования, равно как и условий о передаче такого имущества.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что решение Арбитражного суда Брянской области от 07.08.2020, постановление Двадцатого арбитражного

апелляционного суда от 27.10.2020 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.02.2021 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на момент проведения аукциона и заключения договора № 637 регулировались статьей 30.2 Земельного кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 30.2 Земельного кодекса земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Пунктом 2 статьи 30.2 Земельного кодекса установлено, что предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 Земельного кодекса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 данной статьи.

В силу пункта 3 статьи 30.2 Земельного кодекса арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 6-8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса.

В соответствии с подпунктами 6-8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса в извещении о проведении аукциона должны быть указаны: максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для

его комплексного освоения в целях жилищного строительства; максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи; максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

По условиям аукциона действия по комплексному освоению арендованных участков включают в себя, в том числе, строительство объектов в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории и видами разрешенного использования каждого участка, в том числе строительство объектов инженерной инфраструктуры, которые подлежат по окончании строительства передаче в государственную собственность Брянской области (приказ Управления от 18.02.2008 № 540, извещение о проведении аукциона в газете «Брянский рабочий» от 19.02.2008, от 22.02.2008, протокол аукциона от 24.03.2008 № 01/08, пункт 2.4.3 договора № 637); максимальный срок строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную собственность, 5 лет со дня утверждения проекта планировки территории.

Статьей 42 Градостроительного кодекса в редакции, действовавшей на момент проведения аукциона и заключения по его результатам договора аренды № 637, предусмотрено, что подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры и включает в себя характеристики планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Таким образом, перечень объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих строительству и передаче в государственную собственность,

устанавливается проектом планировки территории уже после проведения аукциона и заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Определить в аукционной документации и заключенном по результатам аукциона договоре аренды конкретный перечень таких объектов не представлялось возможным ввиду установленного действующим на тот момент законодательством порядка предоставления земельного участка в аренду и порядка подготовки арендатором (застройщиком) документации по планировке территории арендуемого участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Как усматривается из материалов дела, договорами № 637, 3597 и 3663 установлено, что передача объектов должна быть осуществлена в порядке, установленном действующим законодательством.

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» введена статья 46.4 Градостроительного кодекса, регулирующая порядок заключения договора о комплексном освоении территории.

Согласно части 1 статьи 46.4 Градостроительного кодекса, действовавшей на момент подачи Управлением настоящего иска, комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка (часть 4 статьи 46.4 Градостроительного кодекса).

Условиями договора о комплексном освоении территории являются, в том числе: обязательства лица, заключившего договор с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления подготовить и представить в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления проект планировки территории и проект межевания территории, в отношении которой заключается договор, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органами местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории и объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки подготовки и представления этих документов; обязательство лица, заключившего договор, осуществить образование земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном развитии территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории; обязательство сторон осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории; максимальные сроки выполнения данного обязательства (пункты 2, 4, 6 части 5 статьи 46.4 Градостроительного кодекса).

Согласно пункту 2 части 6 статьи 46.4 Градостроительного кодекса договор может содержать обязательство лица, заключившего договор, передать в государственную или муниципальную собственность объект коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществляется за счет средств этого лица; перечень данных объектов и условий их передачи.

В соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства Общество – победитель аукциона обеспечило подготовку

документации по планировке территории, а в последующем – раздел первоначального земельного участка на многочисленные участки в соответствии с видами их разрешенного использования, установленными проектом планировки территории, утвержденным постановлением Брянской городской администрацией от 10.09.2009 № 1629-п.

В результате первоначальный земельный участок с кадастровым номером 32:28:000000:0062 был разделен на 191 участок, предоставленные Обществу в аренду на тех же условиях, которые были установлены аукционом и первоначальным договором аренды № 637.

Ввиду изменения проекта планировки территории бывшего аэропорта по инициативе арендатора 191 земельный участок неоднократно делились, перераспределялись и вновь предоставлялись арендатору по договорам аренды, условия которых дублировали условия аукциона и первоначального договора № 637.

Земельные участки с кадастровыми номерами 32:28:0030905:149 и 32:28:0030812:500, переданные в аренду Обществу по договорам № 3597 и 3663, были образованы путем перераспределения участков с кадастровыми номерами 32:28:0030905:110, 32:28:0030905:111 и 32:28:0030905:112, которые в свою очередь были образованы путем перераспределения участков с кадастровыми номерами 32:28:0030905:11 и 32:28:0030905:81, образованные путем раздела первоначального участка с кадастровым номером 32:28:000000:0062 (все перечисленные земельные участки предоставлялись ранее в аренду Обществу и ООО «Газпром межрегионгаз Брянск»).

Вид разрешенного использования земельных участков и цель их использования в рамках вновь заключенных договоров были конкретизированы и приведены в соответствие с проектом планировки территории.

Согласно части 8 статьи 46.4 Градостроительного кодекса, действовавшей на момент заключения договоров № 3597 и 3663, прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки,

образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

Условиями договора аренды № 637 в отношении земельного участка с кадастровым номером 32:28:000000:0062 и условиями договоров аренды № 3597 и 3663 земельных участков с кадастровыми номерами 32:28:0030905:149 и 32:28:0030812:500, образованных путем раздела и последующего перераспределения первоначального участка (кадастровый номер 32:28:000000:0062), установлена обязанность арендатора построить и передать в собственность Брянской области объекты инженерной инфраструктуры в срок не позднее 5 лет со дня утверждения проекта планировки территории. При этом согласно пунктам 2.4.3, 5.4.8, 5.4.11 договора аренды № 637 объекты инженерно-технической инфраструктуры и социальные объекты передаются арендатором безвозмездно в собственность Брянской области по завершению строительства указанных объектов в срок не позднее 5 лет со дня утверждения проекта планировки территории, в порядке, установленном действующим законодательством.

Согласно договорам № 3597 и № 3663 (пункты 2.3.1, 5.4.9) арендатор обязан в порядке, установленном действующим законодательством, передать объекты инженерной инфраструктуры в собственность Брянской области в срок не позднее 5 лет со дня утверждения планировки территории. Иных условий передачи объектов инженерной инфраструктуры в собственность Брянской области договоры аренды не содержат.

Согласно информации Управления по строительству и развитию территории города Брянска (письма от 24.03.2020 № 28/3328 и от 28.05.2020 № 28/5029) спорные объекты 1 и 2 были включены в перечень объектов инженерной инфраструктуры к проекту планировки территории постановлениями о внесении изменений в первоначальный проект планировки территории от 02.12.2016 № 4211-п и от 29.05.2017 № 1876-и.

Спорные объекты возведены на арендуемых для комплексного освоения земельных участках согласно проекту планировки территории, которым

утверждено строительство данных объектов, предназначены для функционирования объектов жилищного строительства. Иных объектов инженерной инфраструктуры на переданных в аренду земельных участках, как пояснили стороны в судебном заседании, не имеется.

Делая выводы о том, что условиями аукциона и заключенными по его результатам договорами № 637, 3597 и 3663 конкретно не определены объекты инженерной инфраструктуры, подлежащие передаче в собственность муниципального образования и об отсутствии между сторонами соглашения о передаче спорных объектов в собственность Брянской области, а также условий передачи, суды в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства не дали надлежащую оценку аукционной документации, целям проведения аукциона, заключенному по его результатам договору аренды земельного участка и последующих договоров.

Суды не учли: назначение спорных объектов; факт отражения их в перечне проекта планировки территории, подготовка которого (в том числе разработка, согласование, утверждение в установленном порядке) осуществлялась арендатором в соответствии с требованиями статьи 45 Градостроительного кодекса, условиями аукционной документации, проекта договора аренды, являющегося приложением к аукционной документации, договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, заключенного по результатам аукциона; возведение объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в собственность муниципального образования, осуществлялось на земельных участках, предоставленных в аренду для соответствующих целей.

Суд округа правомерно признал ошибочным ввиду нарушения пункта 1 статьи 196, пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса, вывод судов первой и апелляционной инстанций о пропуске срока исковой давности по заявленным требованиям.

Считая начало течения срока исковой давности с 11.09.2014 (по истечении пяти лет с момента утверждения проекта планировки территории), суды не

учли, что спорные объекты были включены в перечень объектов инженерной инфраструктуры к проекту планировки территории постановлениями о внесении изменений в первоначальный проект планировки территории от 02.12.2016 № 4212-п, от 29.05.2017 № 1876-и, построены и введены в эксплуатацию в 2019-2020.

Об отказе Общества исполнить обязательства по передаче спорных объектов безвозмездно в собственность Брянской области истцу стало известно из ответа от 10.01.2020 № 06/1 на претензию от 11.01.2019 № 12-14744; настоящий иск предъявлен 26.06.2020.

Кроме того, договоры аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства заключены на срок до 25.03.2023, то есть на момент предъявления требований являлись действующими, обязательства по ним не прекращены в установленном законом порядке.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия полагает, что обжалуемые судебные акты приняты с существенными нарушениями норм материального права, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Брянской области.

При новом рассмотрении следует учесть изложенное, дать надлежащую оценку доводам и возражениям сторон, правильно применить нормы материального права.

В частности, для правильного разрешения спора, судам, истолковав в совокупности условия аукционной документации, проекта договора аренды, являющегося приложением к аукционной документации, заключенных договоров № 637, 3597 и 3663, надлежит определить, в какой период у застройщика возникает обязанность по передаче объектов инфраструктуры в собственность Брянской области: с момента возведения соответствующего объекта инфраструктуры и введения его в хозяйственный оборот, либо с момента исполнения всех обязательств по договору аренды для комплексного освоения (строительство всех запроектированных объектов).

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

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда Брянской области от 07.08.2020, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2020 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.02.2021 по делу № А09-5339/2020 отменить.

Дело № А09-5339/2020 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Брянской области.

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

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Г.Г. Попова