

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС24-3430

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15.04.2024

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Администрации города Вологды на решение Арбитражного суда Вологодской области от 22.06.2023, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.09.2023 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.12.2023 по делу № А13-4308/2023,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Черняева Елена Викторовна обратилась в Вологодский городской суд с иском о признании незаконным постановления Администрации города Вологды (далее - Администрация), от 13.12.2022 N 2009 "Об отказе Черняевой Елене Викторовне в предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 35:24:0501010:99"; о возложении на Администрацию обязанности заключить с предпринимателем договор аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0501010:99 для завершения строительства объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501010:4653, расположенного в границах данного земельного участка. Делу присвоен номер N 2а-1884/2023.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Налеухина Валентина Сергеевна.

Определением Вологодского городского суда Вологодской области от 27.02.2023 дело N 2а-1884/2023 дело передано для рассмотрения по подсудности в Арбитражный суд Вологодской области.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 22.06.2023, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.09.2023 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.12.2023, требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0501010:99 с разрешенным использованием «строительство здания детского развлекательного центра с детским кафе» был предоставлен по договору аренды №01-830 от 25.04.2011 земельного участка Пеймер Т.П. для строительства детского развлекательного центра с детским кафе со сроком до 14.04.2014. На основании соглашения уступки от 23.01.2012 права по договору №01-830 от 25.04.2011 на аренду спорного земельного участка перешли от Пеймер Т. П. к Налеухину И.Л.и Смирнову В.В. Дополнительным соглашением к указанному договору от 21.02.2014 №1 к указанному договору срок действия договора был продлен до 14.04.2015.

Договор №01-830 от 25.04.2011 прекратил свое действие по окончании срока, то есть 14.05.2015, запись об аренде погашена.

На основании заявления Налеухина И.Л.и Смирнова В.В. от 02.10.2018 и в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ « О введение в действие земельного кодекса Российской Федерации» (далее -Закон №137-ФЗ) указанный выше земельный участок был предоставлен в аренду по договору №24-1470 гс от 29.10.2018 сроком на три года по 29.10.2021 для завершения строительства.

На основании дополнительного соглашения от 14.03.2019 №1 к договору №24-1470 гс от 29.10.2018 от Налеухина И.Л. к Налеухиной В.С. с момента перехода права собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 35:24:0501010:4653, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0501010:99, то есть с 21.12.2018 перешли права и обязанности арендатора по договору.

Таким образом, правообладателями объекта незавершенного строительства (Налеухиным И.Л.(впоследствии Налеухиной В.С.) и Смирновым В.В.) использовано право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0501010:99 без торгов однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 35:24:0501010:99 без торгов однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 35:24:0501010:4653.

Договор был заключен сроком по 29.10.2021 и подлежал безусловному прекращению после истечения срока аренды на основании подпункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее -Земельный кодекс). Окончание срока действия договора является основанием для внесения в сведения Единого государственного реестра недвижимости записи о

прекращении ограничения (обременения) аренды указанного выше земельного участка.

Согласно подпункту 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса 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 этой же статьи.

Право собственности на $\frac{1}{2}$ в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства за Черняевой Е.В. зарегистрировано 08.11.2022. При этом договор аренды №24-1470гс прекратил действие 29.10.2021. Запись об аренде погашена 19.10.2022.

Черняева Е.В. не проявила разумную осмотрительность и должную внимательность, приобретая объект недвижимости без прав на земельный участок, при отсутствии правовых оснований для заключения нового договора аренды для завершения строительства в соответствии с действующим земельным законодательством.

То обстоятельство обратилось в суд с иском об изъятии путем продажи с публичных торгов объекта незавершенного строительства, принадлежащего заявителю, по истечении шести месяцев со дня истечения срока действия договора аренды земельного участка от 29.10.2018 №24-1470гс, на котором расположен объект незавершенного строительства, не может быть учтено, поскольку статья 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), определяющая порядок отчуждения объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка, не содержит ограничения по сроку обращения в суд с подобным иском. При этом пункт 5 статьи 39.6 Земельного кодекса устанавливает срок, по истечении которого возникает право на заключение договора, а не срок на обращение с иском об изъятии объекта.

Решение Вологодского суда от 14.12.2023 по делу №2-1508/2023, которым Администрации отказано в удовлетворении требований об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 35:24:0501010:4653, не может быть принято во внимание, так как этим же решением Черняевой Е.В. отказано в удовлетворении требований о сохранении здания с заявленными характеристиками и признании права собственности на $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на указанный объект недвижимости ввиду его несоответствия проектной и технической документации, строительным и пожарным нормам.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные

в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, спорный земельный участок ранее был предоставлен предыдущим правообладателям объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501010:4653 - Налеухину И.Л. и Смирнову В.В. для завершения его строительства по договору аренды от 29.10.2018 N 24-1470гс, однако строительство данного объекта в период действия указанного договора не было завершено.

Вместе с тем, удовлетворяя исковые требования, суды обоснованно исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 271 Гражданского кодекса собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Приведенные положения направлены на реализацию основополагающего принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса).

В целях определения правовой судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока договора аренды земельного участка, предоставленного из публичной собственности для строительства, Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ) внесены изменения в ряд законодательных актов, в том числе Земельный и Гражданский кодексы Российской Федерации.

Уполномоченному органу предоставлено право обратиться в суд с иском об изъятии объекта незавершенного строительства путем его продажи с публичных торгов в случае прекращения действия договора аренды, заключенного на аукционе, в отношении земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности (пункт 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса).

С учетом нормы пункта 33 статьи 34 Закона N 171-ФЗ положения статьи 239.1 Гражданского кодекса распространяются на договор аренды, заключенный после 1 марта 2015 года без торгов в целях завершения строительства в порядке пункта 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ.

Из содержания статьи 239.1 Гражданского кодекса, а также подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6, подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11, пункта 4 статьи 39.16 Земельного кодекса следует, что при прекращении договора аренды земельного участка публичный собственник не может распорядиться как объектом незавершенного строительства, созданным в период действия договора аренды, так и самим участком без судебного решения, определяющего судьбу объекта незавершенного строительства.

Подпунктом 10 пункта 2 и подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса предусмотрено предоставление в аренду земельного участка для завершения строительства собственнику объекта незавершенного строительства, 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 14 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1(2023), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2023, анализ указанных положений земельного и гражданского законодательства позволяет прийти к выводу о том, что права собственника публичного земельного участка на обращение с иском об изъятии объекта незавершенного строительства и собственника такого объекта на заключение договора аренды участка для завершения строительства связаны между собой. В отсутствие судебного акта об изъятии объекта незавершенного строительства в целях устранения юридической неопределенности судьбы объекта и земельного участка, на котором он расположен, собственник объекта вправе требовать заключения с ним договора аренды для завершения строительства.

При рассмотрении дела суды установили, что в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка от 29.10.2018 N 24-1470гс, на котором расположен объект незавершенного строительства, принадлежащий заявителю на праве общей долевой собственности в размере 1/2 доли, Администрация не заявила в судебном порядке требование об изъятии данного объекта путем продажи с публичных торгов. Соответствующее требование было предъявлено Администрацией в суд только в декабре 2022 года после обращения Черняевой Е.В. с заявлением на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0501010:99 под объектом незавершенного строительства с кадастровым номером 35:24:0501010:4653.

На момент рассмотрения дела требование Администрации об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 35:24:0501010:4653 путем продажи с публичных торгов рассмотрено не было.

Вместе с тем, с учетом нахождения на спорном земельном участке объекта незавершенного строительства, принадлежащего Черняевой Е.В. на праве общей долевой собственности в размере 1/2 доли, в отсутствие судебного акта об изъятии этого объекта, суды пришли к выводу о том, что спорный земельный участок не может являться предметом аукциона и быть предоставлен иным лицам.

Согласно сведениям, размещенным на официальном сайте Вологодского городского суда общей юрисдикции в сети Интернет <http://vologodskygor.vld.sudrf.ru>, требование Администрации об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 35:24:0501010:4653, рассматриваемое в рамках гражданского дела N 2-1508/2023, разрешено по существу 14.12.2023, в удовлетворении иска Администрации отказано.

Применительно к установленным при рассмотрении дела обстоятельствам суды обоснованно удовлетворили требования Черняевой Е.В., сделав вывод о том, что отказ Администрации в предоставлении в аренду спорного земельного участка препятствует заявителю завершить строительство расположенного на нем объекта недвижимости, ввести его в эксплуатацию, нарушает право собственности, баланс публичных и частных интересов.

В качестве восстановительной меры суд первой инстанции обязал Администрацию повторно рассмотреть заявление Черняевой Е.В. от 21.11.2022 о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 35:24:0501010:99 в аренду без проведения торгов.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Администрации города Вологды для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова