

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС24-21116

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 февраля 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ОмегаСтрой» на постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 3 октября 2024 г. по делу № А19-23367/2023,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «ОмегаСтрой» (далее – общество «ОмегаСтрой») обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к акционерному обществу «Дом.РФ» (далее - общество «Дом.РФ») о понуждении заключить договор купли-продажи земельных участков в редакции истца.

Арбитражный суд Иркутской области решением от 26 апреля 2024 г. отказал в иске.

Четвертый арбитражный апелляционный суд постановлением от 9 июля 2024 г. отменил решение суда первой инстанции от 26 апреля 2024 г. и обязал общество «Дом.РФ» в течение пяти дней с момента вступления решения в законную силу заключить с обществом «ОмегаСтрой» договор купли-продажи земельных участков на указанных истцом условиях.

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 3 октября 2024 г. отменил постановление апелляционного суда от 9 июля 2024 г. и оставил в силе решение суда первой инстанции от 26 апреля 2024 г.

В кассационной жалобе и дополнениях к ней, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, общество «ОмегаСтрой», ссылаясь на нарушение судом кассационной инстанций норм материального и процессуального права,

просит пересмотреть в кассационном порядке постановление окружного суда, которым оставлено в силе решение суда первой инстанции.

Дело 5 декабря 2024 г. истребовано из Арбитражного суда Иркутской области.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ 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 и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы общества «ОмегаСтрой» вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Федеральный Фонд содействия развитию жилищного строительства (арендодатель) и закрытое акционерное общество «СибирьЭнергоТрейд» (далее - общество «СибирьЭнергоТрейд», арендатор) по результатам аукциона 30 декабря 2011 г. заключили договор аренды федерального земельного участка общей площадью 985 247 кв. м с кадастровым номером 38:06:143519:4778, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Согласно пункту 2.1 договора срок аренды составляет 10 лет.

По условиям договора аренды комплексным освоением участка является:

- подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах участка, и ее утверждение в установленном порядке уполномоченным органом;
- обустройство территории в границах участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах участка (далее – образованные участки) объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах участка, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (или государственную) собственность либо оформление в частную собственность;
- осуществление жилищного и иного строительства на образованных участках в соответствии с видами разрешенного использования.

Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства на образованных участках установлен протоколом об итогах аукциона и составляет 10 лет с момента подписания акта приема-передачи.

Согласно пункту 5.1 договора после осуществления кадастровых работ на основании утвержденного надлежащим образом проекта планировки территории в границах участка и государственного кадастрового учета образуемых земельных участков арендатор принимает решение о выкупе образованных участков или об использовании их на условиях аренды.

Администрация Ушаковского муниципального образования Иркутского района Иркутской области (далее – Администрация) постановлением от 20 декабря 2012 г. № 428 утвердила подготовленную арендатором в рамках исполнения обязательств по договору аренды документацию по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 38:06:143519:4778. Данной документацией предусмотрено строительство 91 400 кв. м жилищного фонда.

На основании утвержденной проектной документацией осуществлен раздел исходного участка с образованием самостоятельных участков с видами разрешенного использования, предусмотренными проектом планировки.

В соответствии с пунктом 14 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» отношения, связанные с реализацией положений заключенных до дня вступления в силу названного Федерального закона договоров аренды земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и договоров аренды земельных участков, образованных из таких земельных участков, регулируются Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) в редакции, действовавшей до 01 марта 2015 г.

Отношения, связанные с реализацией договора аренды от 30 декабря 2011 г., регулируются положениями статьи 30.2 Земельного кодекса, действовавшей на момент заключения данного договора.

В связи с принятием Федерального закона от 23 июня 2016 г. № 221-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» права и обязанности арендодателя перешли к обществу «Дом.РФ».

Общество «СибирьЭнергоТрейд» на основании соглашения от 8 февраля 2017 г. и в соответствии с пунктом 4 статьи 30.2 Земельного кодекса, уступило обществу с ограниченной ответственностью «ВостСибСтрой Девелопмент» права и обязанности арендатора по указанному договору аренды.

Администрация постановлением от 19 марта 2019 г. № 165 отменила документацию по проекту планировки и проекту межевания территории, утвержденную постановлением Администрации от 20 декабря 2012 г. № 428, и утвердила новую документацию по проекту планировки и проекту межевания территории под жилую застройку. Новой документацией предусмотрено строительство 180 000 кв. м жилищного фонда.

Арендатор осуществил строительство, предусмотренное договором аренды; в эксплуатацию введены объекты жилищного строительства общей жилой площадью не менее 80 000 кв. м.

В связи с завершением строительства объектов жилищного строительства и ввода их в эксплуатацию стороны заключили ряд дополнительных соглашений к договору.

На основании Федерального закона от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон № 98-ФЗ) стороны дополнительным соглашением от 21 июля 2020 г. продлили срок договора аренды на три года (до 30 декабря 2024 г.).

Соглашением от 24 марта 2023 г. общество с ограниченной ответственностью «ВостСибСтрой Девелопмент» передало права и обязанности по договору аренды от 30 декабря 2011 г. обществу «ОмегаСтрой» (новый арендатор).

Общество «ОмегаСтрой», полагая, что после утверждения документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков на основании пункта 5.1 договора аренды и пункта 5 статьи 30.2 Земельного кодекса оно вправе приобрести в собственность земельные участки, образованные в пределах территории комплексного освоения, обратилось к обществу «Дом.РФ» с предложением о заключении договора купли-продажи 32 земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства.

Поскольку ответчик отказал в заключении договора купли-продажи земельных участков, общество «ОмегаСтрой», считая отказ незаконным и нарушающим его права и законные интересы, обратилось в суд с настоящим иском об обязанности общества «Дом.РФ» заключить договор купли-продажи спорных земельных участков в представленной истцом редакции.

Суд первой инстанции, сославшись на 421, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 30.2, 38.2 Земельного кодекса, Федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий», пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Суд первой инстанции указал, что в соответствии со статьей 30.2 Земельного кодекса, аукционной документацией и договором аренды от 30 декабря 2011 г. реализация истцом (арендатором) права на приобретение в собственность образованных земельных участков поставлена в зависимость от исполнения арендатором всех тех обязательств, которые должны быть выполнены к дате заключения договора купли-продажи указанных участков.

Поскольку арендатором не исполнены все обязательства, предусмотренные договором аренды, в том числе по строительству всего объема жилищного и иного строительства по договору аренды, отсутствуют правовые основания для обязанности ответчика заключить договор купли-продажи образованных земельных участков.

Апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иск, сделав следующие выводы.

Из совокупного толкования условий договора аренды и статьи 30.2 Земельного кодекса следует, что договор купли-продажи подлежит

заключению в отношении земельных участков, которые образованы и поставлены на государственный кадастровый учет в соответствии с утвержденным надлежащим образом проектом планировки территории в границах исходного участка, предоставленного для комплексного освоения.

Довод ответчика о том, что у арендатора земельных участков право на их выкуп появляется исключительно после освоения всего земельного участка и достижения целей его предоставления, основан на неверном толковании условий договора аренды и положений статьи 30.2 Земельного кодекса, поскольку данной нормой и договором допускается продажа незастроенных земельных участков, в отношении которых уже разработана соответствующая документация для застройки.

Земельные участки с возведенными в период действия договора аренды объектами жилой застройки не могут быть выкуплены, поскольку в силу закона переходят в собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Объекты коммунальной инфраструктуры подлежат передаче соответствующим ресурсоснабжающим организациям или органам местного самоуправления.

Арендатору надлежало в силу пункта 3.1.3 договора аренды построить объекты жилого назначения общей площадью не менее 80 000 кв. м. Согласно представленным в материалы дела разрешениям на ввод объектов в эксплуатацию истцом введено в эксплуатацию объекты общей жилой площадью 80 674, 28 кв.м, что подразумевает соответствие этого жилья требованиям проектной документации и жилищного законодательства.

Суд апелляционной инстанции признал несостоятельным довод ответчика о том, что у истца отсутствует право на выкуп образованных земельных участков, поскольку срок осуществления жилищного и иного строительства, составляющий 10 лет со дня подписания акта приема-передачи земельного участка, закончился 30 декабря 2021 г., и к моменту обращения с заявлением о выкупе земельных участков (10 апреля 2023 г.) истцом не завершено исполнение договора аренды. Суд указал, что дополнительным соглашением от 21 июля 2020 г. стороны, продлив срок действия договора до 30 декабря 2024 г., увеличили и срок комплексного освоения территории.

Материалами дела подтверждается исполнение арендатором обязательств, предусмотренных договором аренды, позволяющих ему реализовать законное право на выкуп образованных земельных участков в рамках договора аренды земельного участка в целях его комплексного освоения, поэтому у арендодателя возникла обязанность обеспечить арендатору реализацию указанного права.

Окружной суд не согласился с выводами апелляционного суда, отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции.

При этом суд округа признал необоснованным вывод суда апелляционной инстанции о том, что срок комплексного освоения земельного участка был продлен ввиду заключения сторонами 21 июля 2020 г. дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка об увеличении срока аренды до 30 декабря 2024 г.

Суд округа сделал вывод о том, что стороны продлили только договор аренды земельного участка на основании Закона № 98-ФЗ, которым предусмотрено право арендатора требовать продления договора аренды публичного земельного участка на срок до 3-х лет. С учетом положений части 6 статьи 19 данного Закона оснований полагать, что продление срока аренды автоматически ведет к продлению срока комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, не имеется.

Суд округа, посчитав, что до декабря 2024 года был продлен только срок аренды участка, срок комплексного освоения истек в 2021 году, увеличение этого срока невозможно, а его истечение является основанием для прекращения прав на земельные участки, заявленные к выкупу, так как на них не завершено строительство, пришел к выводу об отсутствии у арендатора права на выкуп незастроенных участков.

В кассационной жалобе общество «ОмегаСтрой», ссылаясь на существенное нарушение судом кассационной инстанции норм материального права, просит отменить постановление окружного суда и оставить в силе постановление апелляционного суда.

Податель жалобы считает, что суд округа неправильно применил положения статьи 30.2 Земельного кодекса, Закона № 98-ФЗ и, как следствие, пришел к неправильному выводу об отсутствии у общества «ОмегаСтрой» права на выкуп спорных земельных участков.

Податель жалобы полагает, что Закон № 98-ФЗ был принят, в том числе в целях защиты интересов арендаторов публичного недвижимого имущества, как субъектов экономической деятельности, наиболее пострадавших от введения государством ограничивающих мер противопандемийного характера

Согласно части 6 статьи 19 Закона № 98-ФЗ одной из мер, направленных на защиту арендаторов публичных земель, является право арендаторов потребовать заключения соглашения об увеличении срока аренды участка при наличии условий, предусмотренных в названной норме, что влечет возникновение у арендодателей корреспондирующей обязанности продлить договоры аренды именно на прежних условиях или условиях, не ухудшающих положение арендаторов.

По мнению общества «ОмегаСтрой», продление срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного на основании статьи 30.2 Земельного кодекса для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, исходя из смысла статьи 19 Закона № 98-ФЗ и условий, существовавших на время принятия этого Закона, влечет и продление максимального срока строительства по такому договору аренды. Иное толкование противоречит требованиям законодательства, в том числе целям принятия Закона № 98-ФЗ, а также влечет нарушение прав арендатора на использование участка по назначению, то есть для строительства.

Заявитель обращает внимание на то, что в противном случае использование арендуемого земельного участка по его назначению (для строительства жилых объектов) будет невозможно, так как строительство на земельном участке, не предоставленном для этого, согласно пункту 1 статьи

222 Гражданского кодекса является самовольным строительством. Более того, арендатор будет лишен возможности получить соответствующее разрешение на строительство или продлить его, так как в соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается только в отношении земельного участка, на котором застройщик вправе осуществлять строительство.

Арендатор не вправе использовать земельный участок для каких-либо других целей, поэтому продление договора аренды обуславливает и продление срока освоения участка.

По мнению заявителя, неправомерный вывод окружного суда о том, что продление на основании Закона № 98-ФЗ срока действия договора аренды не повлекло продление срока комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, установленного данным договором, привело к ошибочному выводу об отсутствии у общества «ОмегаСтрой» права на выкуп спорных земельных участков.

Податель жалобы также считает, что вывод суда округа о невозможности изменения сторонами сроков строительства, установленных договором аренды от 30 декабря 2011 г. при заключении договора купли-продажи арендуемых участков, сделан без учета условий, изложенных в абзаце 3 пункта 5.4 данного договора, согласно которым стороны могут урегулировать основания и порядок изменения и сроков строительства, а также меры ответственности за нарушение обязательств.

Общество «ОмегаСтрой» в жалобе обращает внимание на то, что в период действия договора, осуществляя комплексное освоение на всей территории, в том числе на выкупаемых участках, возвело объекты инфраструктуры, инженерного обеспечения (объекты водо-, тепло-, энергоснабжения, канализационные сети, трансформаторные подстанции, площадки для сбора мусора и иные объекты) с целью обеспечения ресурсами и иными объектами благоустройства (дорогами, остановочными комплексами) оставшейся части участков, где запланировано строительство еще нескольких жилых домов.

Причинами, по которым арендатор не смог завершить строительство на всех участках предоставленной территории, являются многократные изменения градостроительных регламентов органами местного самоуправления (действия органов по формированию градостроительных документов были предметом судебных разбирательств), что влекло необходимость внесения изменений в проектную документацию, приостановление начатых строительных работ до внесения изменений, получение новых разрешений на строительство.

При заключении договора купли-продажи арендуемых участков (с определением срока строительства и ответственности за нарушение такого срока) истец получит возможность продолжить и завершить строительство на выкупленных земельных участках в соответствии с целями и задачами комплексного освоения территории, что соответствует и публичным интересам.

Приведенные в жалобе общества «ОмегаСтрой» доводы о существенном нарушении судом кассационной инстанции норм материального и

процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «ОмегаСтрой» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 18 марта 2025 года на 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева