

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС24-21116

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А19-23367/2023

Резолютивная часть определения объявлена 18 марта 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 1 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Хатыповой Р.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В., с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «ОмегаСтрой» Чернышенко О.А. (доверенность от 26 декабря 2023 г.), Фабричного А.И. (доверенность от 26 декабря 2023 г.), акционерного общества «Дом.РФ» Первушина А.С. (доверенность от 27 ноября 2024 г.), Романюк Н.Н. (доверенность от 4 декабря 2023 г.), Кулакова Л.О. (доверенность от 5 декабря 2023 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ОмегаСтрой» на постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 3 октября 2024 г. по делу № А19-23367/2023,

УСТАНОВИЛА:

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 инстанции норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке постановление окружного суда.

Определением от 17 февраля 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба общества «ОмегаСтрой» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество «Дом.РФ» просит оставить обжалуемый судебный акт без изменения, считая его законным и обоснованным.

В судебном заседании представители общества «ОмегаСтрой» поддержали доводы жалобы, а представители общества «Дом.РФ» - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены постановления суда округа.

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 элетро-, 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.

Согласно условиям аукционной документации и пунктам 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.3.1 договора арендатору при подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть, в том числе следующее: минимальный объем общей площади жилья в застройке – 80 000 кв. м; доля жилья экономического класса должна составлять не менее 50 % от общей площади жилья в застройке; площадь земельного участка для индивидуального жилого дома не должна превышать 1000 кв. м, для части дома блокированной застройки - 400 кв. м на одну часть дома.

Договором регламентированы параметры и площади подлежащих строительству домов, площади жилых и нежилых помещений, выполнение отделки, оснащение квартир и домов необходимым инженерным оборудованием, приборами учета.

Аукционная документация и договор аренды, предусматривая необходимость при подготовке документации по планировке определить размещение объектов общеобразовательного назначения, не возлагают на арендатора обязательство по строительству таких объектов социальной инфраструктуры.

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. В пункте 3.1.4 договора установлены этапы жилищного и иного строительства с нарастающим итогом.

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 этой документации осуществлен раздел исходного участка с образованием самостоятельных участков с видами разрешенного использования, предусмотренными проектом планировки. Уполномоченными органами принято решение о передаче образованных земельных участков, предусматривающих строительство социальных объектов (школа, детские сады), из федеральной собственности в муниципальную собственность.

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 Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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 оно вправе на основании пункта 5.1 договора аренды и пункта 5 статьи 30.2 Земельного кодекса приобрести в собственность земельные участки, образованные в пределах территории комплексного освоения, обратилось к обществу «Дом.РФ» с предложением заключить договор 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 статьи 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» (далее – Закон № 161-ФЗ), 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 в границах территории комплексного освоения 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 обязания ответчика заключить договор купли-продажи испрашиваемых 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 уполномоченным органом 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 всей предоставленной для строительства территории и достижения всех целей предоставления территории, 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, так как они в силу закона переходят в собственность собственников помещений в многоквартирных домах. Объекты коммунальной инфраструктуры подлежат передаче соответствующим ресурсоснабжающим организациям или органам местного самоуправления.

Арендатору в силу пункта 3.1.3 договора аренды надлежало построить объекты жилого назначения общей площадью не менее 80 000 кв. м. Согласно представленным в материалы дела разрешениям на ввод объектов в эксплуатацию истцом введены 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 неверным и вывод суда апелляционной инстанции о том, что продление срока аренды земельного участка повлекло продление и срока его комплексного освоения, поскольку положения части 6 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, предусматривающие право арендатора требовать продления договора аренды публичного земельного участка на срок до 3-х лет, не означают возможность автоматического продления срока комплексного освоения участка в целях жилищного строительства.

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.

Между тем суд округа не учел следующее.

В соответствии с частью 14 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) отношения, связанные с реализацией положений заключенных до дня вступления в силу этого 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 (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу этого закона).

Таким образом, отношения, связанные с реализацией договора аренды от 30 декабря 2011 г., регулируются Земельным кодексом в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 г., в том числе положениями статьи 30.2 Земельного кодекса, действовавшей на момент заключения данного договора.

В соответствии со статьей 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 5 статьи 30.2 Земельного кодекса предусмотрено, что арендатор земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, обладает исключительным правом на приобретение в пределах срока действия договора аренды в собственность участков, образованных из исходного участка, предоставленного для осуществления жилищного или иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Установленному законом праву на приобретение арендатором в собственность земельных участков на основании положений приведенной нормы корреспондирует обязанность арендодателя заключить с арендатором договор купли-продажи участков (пункт 1 статьи 445 Гражданского кодекса). При передаче спора о заключении указанного договора на рассмотрение суда иск о понуждении заключить договор подлежит удовлетворению при установлении судом наличия предусмотренных законом оснований и условий для заключения такого договора.

Стороны дополнительным соглашением от 21 июля 2020 г. в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 98-ФЗ, продлили срок договора аренды на три года (до 30 декабря 2024 г.). Дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном порядке.

Законом № 98-ФЗ на уполномоченные органы, выступающие в качестве арендодателей по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, возложена обязанность продлить договор аренды при наличии у арендатора правовых оснований на такое продление при условии, что такой договор заключен до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации; на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо в суд арендодателем не заявлено требование о расторжении такого договора аренды; на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Положения Закона № 98-ФЗ применяются также и к договорам аренды земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства, заключенным по результатам аукциона до 1 марта 2015 г. (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27 сентября 2022 г. № 306-ЭС22-3436).

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 29 сентября 2022 г. № 2410-О указал, что части 6 и 7 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, предусматривающие право арендаторов земельных участков, относящихся к публичной собственности, на продление срочного договора аренды в случае принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении на своей территории режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, призваны обеспечить защиту и восстановление их имущественных прав, поскольку при заключении таких договоров они планировали использовать земельные участки в течение всего срока аренды, но были лишены такой возможности по обстоятельствам, связанным с мероприятиями по предупреждению распространения новой коронавирусной инфекции.

Часть 6 статьи 19 Закона № 98-ФЗ преследует цель выравнивания баланса интересов сторон договора аренды, заключенного на определенный срок, и учитывает влияние чрезвычайных обстоятельств, при которых эффективное исполнение договора в течение его заранее установленного срока было объективно затруднено (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 30 мая 2023 г. № 1219-О).

Продление срока аренды участка, предоставленного для комплексного освоения территории, без возможности использования участка в указанных целях противоречит сути правоотношений по комплексному освоению, которые до 1 марта 2015 г. регулировались положениями статьи 30.2 Земельного кодекса.

Таким образом, продление по правилам статьи 19 Закона № 98-ФЗ срока действия договора аренды земельного участка, заключенного до 1 марта 2015 г.

для комплексного освоения в целях жилищного строительства, влечет дальнейшую возможность осуществления арендатором предусмотренных положениями статьи 30.2 Земельного кодекса мероприятий в указанных целях, в том числе продление срока строительства и возможность реализации арендатором исключительного права на выкуп образованных в границах территории комплексного освоения земельных участков при соблюдении условий пунктов 5 и 6 статьи 30.2 Земельного кодекса.

Иное толкование противоречит целям принятия Закона № 98-ФЗ и может привести к нарушению прав арендаторов (застройщиков) публичных земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства, на использование участка по назначению и поставит таких арендаторов в неравное положение с иными арендаторами публичных земельных участков, предоставленных для строительства объектов недвижимости.

При таком положении является ошибочным вывод окружного суда о том, что продление на основании Закона № 98-ФЗ срока действия договора аренды не повлекло продление для общества «ОмегаСтрой» срока комплексного освоения.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса).

С учетом положений статьи 75.1 Конституции Российской Федерации принцип добросовестности является одним из элементов публичного порядка Российской Федерации (пункт 5.2 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 3 октября 2023 г. № 46-П).

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны. При этом добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Действующим законодательством и сложившейся судебной практикой не допускается противоречивое и недобросовестное поведение субъектов хозяйственного оборота, не соответствующее обычной коммерческой честности (правило эстоппель). Таким поведением является в частности поведение, не соответствующее предшествующим заявлениям или поведению стороны, при условии, что другая сторона в своих действиях разумно полагалась на них.

Положения Закона № 161-ФЗ, в рамках которого общество «Дом.РФ» выступает агентом Российской Федерации и осуществляет функции в том числе по предоставлению федеральных земель для строительства, призваны обеспечить решение социальных задач государства в жилищной сфере наиболее оперативным способом и по своей сути направлены на реализацию

гарантий, закрепленных в статьях 7 и 40 Конституции Российской Федерации (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2013 г. № 533-О, от 23 апреля 2015 г. № 915-О).

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации одним из основных принципов градостроительного законодательства является обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории.

По смыслу как ранее действовавшего земельного законодательства, так и действующего в настоящее время градостроительного законодательства предоставление незастроенного публичного земельного участка для комплексного освоения направлено на обеспечение развития территории и ее благоустройства, создание благоприятных условий проживания граждан на данной территории путем возведения объектов жилищного и иного строительства, а также объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом планировки территории.

Таким образом, в результате исполнения сторонами обязательств по комплексному освоению территории достигаются как цели, преследуемые публичным органом за счет средств исполнителя (застройщика) по увеличению жилищного фонда, строительства объектов инфраструктуры, благоустройства в границах предоставленной застройщику территории, так и цели, преследуемой застройщиком по получению земельных участков в границах предоставленной территории для капитального строительства и получению прибыли в результате использования и реализации построенных объектов.

При этом исполнение застройщиком обязательств за счет собственных средств по подготовке градостроительной документации территории, формированию, постановке на кадастровый учет образованных в границах территории участков, строительству объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры и передаче их в публичную собственность или в собственность эксплуатирующих организаций влечет исполнение арендодателем (публичным собственником или лицом, выступающим в качестве его агента) корреспондирующей обязанности по предоставлению земельных участков для строительства иных капитальных объектов, предусмотренных документацией по планировке территории.

Как установлено судами, подтверждается материалами дела и не оспаривается ответчиком, во исполнение условий договора арендатор осуществил раздел территории участка в соответствии с документацией по планировке территории, государственный кадастровый учет образуемых участков, строительство и ввод в эксплуатацию минимального объема общей площади жилья, предусмотренного условиями договора аренды и аукционной документации, и объектов инженерной инфраструктуры.

Утверждение Администрацией в 2019 году новой документации по проекту планировки и проекту межевания территории, предусматривающей увеличение объема жилищного строительства в границах спорной территории,

согласование обществом «Дом.РФ» данной документации, а также предоставление арендатору согласия на образование в соответствии с данной документацией земельных участков путем перераспределения ранее сформированных земельных участков, подтверждает согласие общества «Дом.РФ» на возведение обществом «ОмегаСтрой» дополнительного объема жилищного строительства и объектов инженерной инфраструктуры.

Вывод судов первой и кассационной инстанций о том, что истец не вправе приобрести в собственность земельные участки, предназначенные для жилищного и иного строительства, образованные в границах территории комплексного освоения, поскольку им не завершено строительство всех запланированных объектов инженерной инфраструктуры и жилых объектов, противоречит положениям пункта 5 статьи 30.2 Земельного кодекса.

В данной норме отсутствует такое условие для реализации исключительно права на приобретение в собственность указанных участков, как завершение строительства всех запланированных объектов. Кроме того, как правильно указал суд апелляционной инстанции, после завершения строительства многоквартирных домов земельные участки, занятые домами, не подлежат выкупу, поскольку в силу закона переходят в собственность собственников помещений в этих домах.

При этом, как указывает арендатор, предпринимая все зависящие от него (разумные) меры по освоению предоставленной территории, он не успел возвести весь объем жилищного строительства в период аренды, в том числе и по причине приостановления строительных работ в период пандемии COVID-19, многократного изменения уполномоченными органами градостроительных регламентов в связи с допущенными ими нарушений порядка разработки, согласования этих документов и организации публичных слушаний, что в свою очередь повлекло внесение изменений в проектную документацию, отмену ранее выданных разрешений на строительство, приостановление строительных работ. На всей территории комплексной застройки, в том числе на выкупаемых в целях завершения строительства участках, арендатором возведены водопроводные сети, водозаборные узлы, канализационно-напорная станция, сети дождевой канализации, канализационный коллектор, воздушные линии электропередачи, кабельные линии, трансформаторные подстанции и другие объекты инфраструктуры и благоустройства.

Приведенные истцом обстоятельства обществом «Дом.РФ» не опровергнуты.

При таких обстоятельствах, исходя из положений статьи 34 Закона № 171-ФЗ, статьи 30.2 Земельного кодекса с учетом исполнения арендатором обязательства по предусмотренному аукционной документацией и условиями договора аренды минимальному объему строительства, Судебная коллегия полагает обоснованным вывод суда апелляционной инстанции о наличии у общества «ОмегаСтрой» предусмотренного статьей 30.2 Земельного кодекса и условиями договора аренды исключительного права на выкуп спорных земельных участков в целях завершения строительства объектов в соответствии

с установленными для данных участков видами разрешенного использования (строительство малоэтажной многоквартирной жилой застройки и индивидуального жилищного строительства с объектами инженерной инфраструктуры, объектов делового, общественного и коммерческого назначения).

Вместе с тем суд апелляционной инстанции, обязывая общество «Дом.РФ» заключить с обществом «ОмегаСтрой» договор купли-продажи спорных земельных участков на предложенных истцом условиях, не учел следующего.

В силу пункта 4 статьи 445 Гражданского кодекса, если сторона, для которой в соответствии с названным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Разрешение судом спора об урегулировании разногласий по конкретным условиям договора сводится по существу к внесению определенности в правоотношения сторон и установлению судом условий, не урегулированных сторонами в досудебном порядке.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (пункт 4 статьи 421 Гражданского кодекса).

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 Гражданского кодекса).

Суд должен не только оценивать законность и обоснованность редакций, предложенных обеими сторонами, но также учитывать и специфику правоотношений, в связи с которыми заключается договор.

Так, при заключении договора купли-продажи земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды в целях комплексного освоения для жилищного строительства, подлежат учету, в том числе положения договора аренды и аукционной документации.

Условиями аукционной документации и договора аренды от 30 декабря 2011 г. предусмотрено, что комплексное освоение земельного участка с целью жилищного и иного строительства на земельных участках, образованных из исходного участка, осуществляется поэтапно с установлением минимального объема ввода в эксплуатацию объектов жилого и иного назначения по годам.

Приведенные правила не противоречат требованиям законодательства, регулировавшего данную деятельность, и по своему содержанию направлены на стимулирование соблюдения застройщиком этапов строительства объектов недвижимости.

Согласно пункту 5.3.6 договора аренды договор купли-продажи

заключается с учетом тех условий договора аренды, которыми предусмотрены этапы строительства, ответственность в виде неустойки за нарушение сроков и требований по минимальному объему осуществления жилищного и иного строительства любого из этапов, за использование образованных участков не в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 договора аренды.

По смыслу пункта 5.4 договора аренды в случае, если по требованию арендатора будут заключены договоры купли-продажи образованных участков, стороны могут урегулировать изменение этапов и сроков осуществления строительства на указанных участках.

Поскольку в договоре аренды стороны установили необходимость определения и в договоре купли-продажи участков этапов строительства и ответственность за нарушение сроков строительства, по данным условиям должно быть достигнуто соглашение сторонами, либо такие условия определяются судом при рассмотрении спора о заключении договора.

Между тем договор купли-продажи в предложенной истцом редакции не содержит условий, определяющих этапы строительства на испрашиваемых к выкупу земельных участках, сроки строительства и меру ответственности застройщика за нарушение сроков строительства по каждому этапу.

При этом указание в пунктах 8.3, 8.4 и 8.5 на право продавца требовать взыскания с покупателя неустойки за нарушения условий, приведенных в пунктах 4.1, 4.2 и 4.4, с учетом того, что данные условия предусматривают общее обязательство покупателя осуществить на выкупаемых участках строительство жилых объектов и инфраструктуры с соблюдением основных требований и характеристик планируемого развития территории и не содержат конкретные сроки, при несоблюдении которых наступает ответственность в виде неустойки, повлечет неоднозначное толкование и понимание содержания приведенных пунктов.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», если при рассмотрении искового заявления о понуждении заключить договор или об урегулировании разногласий по условиям договора суд установит, что стороны не сослались на необходимость согласования какого-либо существенного условия и соглашение сторон по нему отсутствует, вопрос о таком условии выносится судом на обсуждение сторон; по итогам обсуждения суд, учитывая, в частности, мнения сторон по названным вопросам, обычную договорную практику, особенности конкретного договора и иные обстоятельства дела, принимает решение о редакции условий договора, в том числе отличной от предложенных сторонами (пункт 4 статьи 445, пункт 1 статьи 446 Гражданского кодекса).

Однако суд апелляционной инстанции не учел приведенные нормы законодательства и разъяснения высшей судебной инстанции, не проверил надлежащим образом условия договора купли-продажи земельных участков на предмет соответствия действующему законодательству и положениям договора

аренды от 30 декабря 2011 г., которыми предусмотрены правила выкупа земельных участков в рамках комплексного освоения территории.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ постановление апелляционного суда от 9 июля 2024 г. и постановление окружного суда от 3 октября 2024 г. следует отменить, а дело - направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела апелляционному суду надлежит учесть изложенное и разрешить спор, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 9 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 3 октября 2024 г. по делу № А19-23367/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Четвертый арбитражный апелляционный суд.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Р.А. Хатыпова