

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС25-6975

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 октября 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Октан Трейд» на постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 31 января 2025 г. и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 19 мая 2025 г. по делу № А37-2657/2023,

у с т а н о в и л:

Департамент имущественных и жилищных отношений мэрии города Магадана (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд Магаданской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Октан Трейд» (далее – Общество) об обязанности ответчика в двухнедельный срок с момента вступления решения суда в законную силу возратить истцу по акту приема-передачи арендованное имущество – земельный участок площадью 5100 кв.м с кадастровым номером 49:09:031110:75, расположенный по адресу: г. Магадан, Портовое шоссе, 53, и освободить данный участок от забора, трансформаторной подстанции, металлических контейнеров (2 шт.), бетонного фундамента, автотранспорта, нежилого здания (склада) площадью 35,6 кв.м и иного строительного мусора.

Арбитражный суд Магаданской области решением от 13 ноября 2024 г. отказал в иске.

Шестой арбитражный апелляционный суд постановлением от 31 января 2025 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 19 мая 2025 г., отменил решение от 13 ноября 2024 г. и обязал Общество освободить и передать по акту приема-передачи Департаменту спорный земельный участок свободным.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 11 августа 2025 г. истребовано из Арбитражного суда Магаданской 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 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, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Магадана (правопреемник Департамента, арендодатель) и Общество (арендатор) по результатам аукциона заключили договор от 10 февраля 2017 г. № АН-49-09-03-14757 аренды земельного участка площадью 5100 кв.м с кадастровым номером 49:09:031110:75, расположенного по адресу: г. Магадан, Портовое шоссе, 53, для строительства склада на срок до 13 августа 2021 г.

Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке.

Согласно пункту 6.2.7 договора арендатор обязан в пятидневный срок после расторжения или прекращения договора аренды передать участок арендодателю по акту приема-передачи в состоянии, в котором он его получил или в состоянии, обусловленном договором.

Обществу 25 апреля 2017 г. выдан градостроительный план земельного участка № RU49301000-939.

Департамент строительства, архитектуры, технического и экологического контроля 26 декабря 2018 г. выдал Обществу разрешение на строительство объекта «Склада ГСМ V=1980 м³» площадью застройки 209,41 кв.м сроком до 16 июня 2020 г. Срок действия разрешения на строительство продлен до 13 августа 2021 г.

Арендодатель письмом от 25 августа 2021 г. уведомил Общество о прекращении действия договора аренды в связи с истечением срока, на который он был заключен (по 13 августа 2021 г.), и предложил в месячный срок вернуть земельный участок.

Общество участок не возвратило, а 17 августа 2022 г. обратилось с заявлением о продлении договора аренды на основании части 3 статьи 8

Федерального закона от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Уполномоченный орган письмом от 31 августа 2022 г. отказал в увеличении срока аренды.

Вступившими в законную силу судебными актами трех инстанций по делу № А37-2231/2022 указанный отказ признан не противоречащим закону.

Арендодатель 31 августа 2021 г., 20 октября 2022 г., провел осмотр занимаемого Обществом земельного участка и составил соответствующие акты, в которых зафиксировал наличие на участке ограждения, трансформатора и незначительного строительного мусора.

Согласно акту осмотра участка от 8 сентября 2023 г. участок огорожен забором, на участке расположены трансформаторная подстанция, металлический контейнер, бетонный фундамент, автотранспорт.

При проведении обследования участка 30 октября 2023 г. помимо указанных сооружений на участке установлено наличие объекта недвижимости – нежилого здания.

Департамент, указывая на то, что Общество после прекращения договора аренды, несмотря на неоднократные письма с требованием возвратить земельный участок по акту, не освободило участок от расположенных на нем сооружений и не возвратило земельный участок арендодателю, обратился с настоящим иском в суд об обязанности ответчика освободить земельный участок, в том числе от нежилого здания (склада) и бетонного фундамента. Требования мотивированы ссылкой на положения статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 130, 309, 310, 610, 622 Гражданского кодекса, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), разъяснениями, приведенными в пункте 38 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», пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска Департамента.

Суд исходил из следующего.

Согласно представленным в материалы дела доказательствами арендатор в период действия договора от 10 февраля 2017 г. аренды земельного участка правомерно выполнил на нем работы по строительству трансформаторной подстанции, которая является объектом недвижимости, а также приступил к освоению участка по его целевому назначению и начал строительство склада.

Учитывая возникшую после COVID-19 сложную экономическую ситуацию, арендатор принял решение изменить параметры здания склада. Разработал в 2021 году новую проектную документацию с целью продолжения строительства склада, но в новых параметрах.

Поскольку после истечения срока действия договора аренды (в августе 2021 г.) участок продолжал находиться в фактическом пользовании ответчика, а арендодатель не обращался за изъятием участка, ответчик в сентябре 2023

года завершил строительство здания склада, к возведению которого приступил в период действия договора аренды.

В рамках дела № А37-2901/2023 рассматривается иск Общества о признании за ним права собственности на здание склада площадью 35,6 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 49:09:031110:75.

В случае, когда на арендуемом земельном участке, находящемся в публичной собственности, расположен не завершённый строительством объект недвижимости, возведённый на предоставленном в аренду участке и принадлежащий арендатору, статья 622 Гражданского кодекса не может служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению этого земельного участка от объекта недвижимости независимо от того, расторгнут или прекращён договор аренды.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, отменил решение от 3 ноября 2024 г. и обязал Общество освободить и передать по акту приема-передачи Департаменту спорный земельный участок свободным.

Апелляционный суд указал следующее.

Согласно пунктам 2 и 3 статьи 76 Земельного кодекса самовольно занятые земельные участки подлежат возврату их собственникам, землепользователям, землевладельцам без возмещения затрат, произведённых лицами, виновными в нарушении законодательства. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии участков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных нарушениях или за их счёт.

Ввиду прекращения между сторонами арендных отношений у Общества возникла обязанность возвратить Департаменту спорный земельный участок в том состоянии, в котором оно его получило, то есть свободным от размещённого на нём имущества.

Суд округа согласился с выводом суда апелляционной инстанции, указав следующее.

Единственным доказательством существования зарегистрированного права на объект недвижимости является его государственная регистрация в Едином государственном реестре недвижимости. На сооружения – трансформаторная подстанция и водовод в установленном законом порядке не зарегистрировано право собственности Общества как на самостоятельные объекты недвижимости.

Возведение Обществом самовольной постройки – склада площадью 36,5 кв.м, не предусмотренного разрешением на строительство, также не может служить основанием для продолжения использования спорного земельного участка, поскольку в силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

В случае, если в рамках дела № А37-2901/2023 за Обществом будет признано право собственности на самовольную постройку, то это может

послужить основанием для постановки вопроса о формировании и предоставлении Обществу иного земельного участка площадью, необходимой для эксплуатации строения.

При этом в случае необходимости и наличии достаточных к тому оснований ответчик не лишен возможности в порядке статьи 324 АПК РФ просить предоставить отсрочку исполнения принятого по настоящему делу судебного акта в части сноса самовольной постройки до разрешения указанного спора.

В кассационной жалобе Общество просит отменить судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, полагая, что суды допустили существенные нарушения норм материального и процессуального права, а также не учли правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, приведенную в пункте 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15 ноября 2017 г. (далее – Обзор № 4).

В числе прочих доводов Общество указывает на следующее.

На момент обращения Департамента с настоящим иском в суд публичном земельном участке, предоставленном Обществу в установленном порядке в аренду для строительства объекта недвижимости (склада), ответчик осуществлял строительство комплекса – склада ГСМ с учетом проектной документации, на основании которой Обществу выдано разрешение на строительство, в том числе возвел сооружения – холодный водовод протяженностью 1100,8 м, трансформаторную подстанцию, приступил к строительству здания склада, возведя фундамент площадью 209,4 кв.м, а также в отсутствие разрешения на строительство возвел объект недвижимости – здание склада площадью 35,6 кв.м.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

По мнению Общества, расположенные на земельном участке объекты по своим техническим характеристикам относятся к объектам недвижимости, независимо от отсутствия государственной регистрации права собственности на них.

Общество обратилось в Арбитражный суд Магаданской области с иском о признании права собственности на здание склада (дело № А37-2901/2023). Данное дело приостановлено до рассмотрения настоящего дела № А37-2657/2023.

В соответствии с правовой позицией, приведенной в пункте 21 Обзора № 4 в случае, когда на арендуемом земельном участке, находящемся в публичной собственности, расположен незавершенный строительством объект недвижимости, возведенный на законных основаниях и принадлежащий арендатору, статья 622 Гражданского кодекса не может служить основанием

для возложения на арендатора обязанности по освобождению этого земельного участка независимо от того, расторгнут или прекращен договор аренды.

Общество считает, что в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов (статья 239.1 Гражданского кодекса). Если уполномоченный орган не реализовал право на предъявление требований к застройщику в суд в течение 6 месяцев, застройщик вправе заключить договор аренды для завершения строительства на основании норм – подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6, пункта 5 статьи 39.6, подпункта 6 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса.

По мнению Общества, у него имеется право на заключение договора аренды земельного участка для завершения строительства объекта недвижимости (фундамент, которого возведен в соответствии с разрешительной документацией) на основании подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного Кодекса, так как в течение шести месяцев со дня истечения срока действия договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, уполномоченный орган не заявил в суд требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов.

Податель жалобы считает, что суды апелляционной и кассационной инстанций не учли приведенные нормы права и сделали необоснованный вывод о наличии у арендодателя права требовать освобождения земельного участка от объектов недвижимости со ссылкой на статью 622 Гражданского кодекса.

Приведенные в жалобе Общества доводы о существенном нарушении судами апелляционной и кассационной инстанций 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 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «Октан Трейд» 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 20 ноября 2025 года на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева