

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС25-6975

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А37-2657/2023

Резолютивная часть определения объявлена 20 ноября 2025 г.  
Полный текст определения изготовлен 4 декабря 2025 г.

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

при участии представителя общества с ограниченной ответственностью «Октан Трейд» Максимовой Т.В. (доверенность от 19 сентября 2023 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

### **УСТАНОВИЛА:**

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 возвратить 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.

Определением от 20 октября 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы жалобы.

Департамент, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направил, что в соответствии со статьей 291<sup>10</sup> АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> 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 представителя Общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

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.

Общество 25 апреля 2017 г. получило 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 м<sup>3</sup>» площадью застройки 209,41 кв.м сроком (с учетом продления) 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 и 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 продлении срока аренды.

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

Арендодатель в период с августа 2021 года по октябрь 2023 года провел несколько осмотров земельного участка и составил соответствующие акты.

Так, согласно акту осмотра участка от 8 сентября 2023 г. на спорном участке, огороженном забором, 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 вернуть 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» (далее – постановление Пленума ВС РФ № 25), пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска Департамента об обязанности ответчика освободить участок

от расположенных на нем строений, основанного на положениях статьи 622 Гражданского кодекса.

Суд исходил из следующего.

Согласно представленным в материалы дела доказательствам 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 года) 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 публичном земельном участке арендатором возведены объекты капитального строительства, незавершенный строительством объект, статья 622 Гражданского кодекса не может служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению этого земельного участка от объектов недвижимости независимо от того, расторгнут или прекращен договор аренды.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, отменил решение от 13 ноября 2024 г., 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, произведенных 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 счет.

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 размещенного на нем имущества.

Суд округа согласился с выводом суда апелляционной инстанции, а также указал, что 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. Здание склада площадью 35,6 кв.м возведено самовольно, без разрешения на строительство. В силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

Судебная коллегия считает, что суды при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса одним из принципов земельного законодательства является принцип 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.

Статья 130 Гражданского кодекса разграничивает вещи на движимые и недвижимые в целях определения особенностей их гражданско-правового оборота и относит к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) земельные участки, участки недр, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, что обуславливает особые гарантии законности, стабильности и публичности их оборота, предусмотренные действующим законодательством.

Указанный оценочный критерий позволяет судам в рамках их дискреционных полномочий устанавливать соответствие конкретных объектов понятию «недвижимого имущества», при необходимости привлекая экспертов и специалистов (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28 февраля 2023 г. № 337-О).

В пункте 38 постановления Пленума ВС РФ № 25 разъяснено, что по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса). При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса).

Договором от 10 февраля 2017 г. спорный публичный земельный участок был предоставлен Обществу в аренду для строительства склада; 26 декабря 2018 г. арендатору выдано разрешение на строительство объекта недвижимости на данном участке сроком до 13 августа 2021 г. (с учетом продления).

Как установлено судами и не оспаривается сторонами, подтверждено составленными Департаментом актами осмотра, на участке возведены

трансформаторная подстанция, водопровод, здание склада площадью 35,6 кв.м, объект незавершенного строительства – фундамент.

Согласно пояснениям ответчика и представленным им в материалы дела доказательствам в период аренды земельного участка в соответствии с целью аренды и видом разрешенного использования участка Общество разработало проектную документацию на строительство здания склада площадью 209,41 кв.м, получило в 2018 году разрешение на строительство, но возвело только фундамент в связи со сложной экономической обстановкой в 2020-2021 годы. Впоследствии Общество на основании новой проектной документации построило на арендованном участке здание склада площадью 35,6 кв.м и обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности на указанное здание (дело № А37-2901/2023).

В материалы настоящего дела представлено заключение судебной экспертизы, выполненной на основании определения суда от 4 декабря 2023 г. по делу № А37-2901/2023, в котором сделаны следующие выводы: расположенное на спорном участке здание склада площадью 35,6 кв.м является завершенным строительством объектом, возведение которого осуществлено в соответствии с разработанной для его постройки проектной документацией, строительными нормами и правилами, обеспечен электроснабжением и водоснабжением согласно выданным сетевыми организациями техническим условиям подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (возведены электроподстанция и проложены сети водопровода).

В соответствии со статьей 235 Гражданского кодекса право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. При этом принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 235 Гражданского кодекса.

Если на публичном земельном участке, предоставленном в аренду для строительства объекта недвижимости, арендатор возвел объект, имеющий предусмотренные в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса признаки самовольной постройки, вопрос о сносе такой постройки подлежит разрешению по правилам данной статьи Гражданского кодекса с учетом того, что исполнение судебного решения о сносе капитального объекта предполагает специальный порядок сноса, предусмотренный статьей 55.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Наличие объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи на публичном земельном участке, предоставленном для возведения объекта капитального строительства по договору аренды, срок действия которого истек, влечет необходимость использования специального порядка прекращения права собственности на такой объект – посредством предъявления иска о его изъятии на основании решения суда путем продажи с торгов (пункт 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса).

Таким образом, статья 622 Гражданского кодекса не может служить основанием для возложения на арендатора публичного земельного участка, предоставленного для строительства, обязанности по освобождению этого земельного участка от возведенного объекта недвижимости независимо от того, расторгнут или прекращен договор аренды участка.

Иск, удовлетворение которого предполагает фактический снос объекта, не подлежит рассмотрению судом под видом требования о возврате арендуемого участка по правилам, которые регулируют отношения, возникающие из договора строительной аренды.

Данная правовая позиция приведена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2011 г. № 10661/10, в пункте 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15 ноября 2017 г., и пункте 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением и использованием публичных земельных участков для целей строительства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 ноября 2025 г.

Как разъяснено в пункте 9 постановления Пленума ВС РФ № 25, в соответствии со статьей 133 АПК РФ на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд выносит на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношения для определения того, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора. По смыслу части 1 статьи 168 АПК РФ суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле. В связи с этим ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Между тем суды, разрешая требование Департамента, направленное на обязанность ответчика освободить земельный участок от расположенных на нем сооружений, не исследовали надлежащим образом вопрос о статусе этих строений (в качестве движимого или недвижимого имущества), не указали от каких объектов необходимо освободить земельный участок, не определили, соответствует ли предъявленное требование, основанное истцом на положениях статьи 622 Гражданского кодекса и ссылкой на истечение срока действия договора аренды участка, характеру спорных правоотношений, какие нормы гражданского законодательства подлежат применению в случае отнесения строений к объектам недвижимости.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций нарушили нормы материального и процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому принятые по делу судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, исследовать все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора; дать оценку доводам лиц, участвующих в деле; правильно применив нормы материального и процессуального права, разрешить спор.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>-291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Магаданской области от 13 ноября 2024 г., 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 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Магаданской области.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Е. Борисова

Р.А. Хатыпова