

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 310-ЭС25-14488

г. Москва

Дело № А35-10259/2018

Резолютивная часть определения объявлена 13 января 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 15 января 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Попова В.В.,

судей Борисовой Е.Е., Хатыповой Р.А.

при участии представителей:

индивидуального предпринимателя Самохваловой Ирины Вячеславовны (далее - предприниматель) Лысенко О.Н. (доверенность от 12 января 2026 г.);

Правительства Курской области Ильиной С.М. (доверенность от 26 декабря 2025 г.)

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Правительства Курской области на решение Арбитражного суда Курской области от 29 января 2021 г., постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 мая 2021 г. и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 1 сентября 2021 г. по делу № А35-10259/2018.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., заслушав объяснения представителей лиц, явившихся в судебное

заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

предприниматель обратился в Арбитражный суд Курской области с исковым заявлением к муниципальному образованию «Город Курск» в лице Администрации города Курска, Комитету по управлению муниципальным имуществом города Курска об определении долей в незавершенном строительстве объекте недвижимости площадью застройки 783,8 м², кадастровый номер 46:29:102263:14, расположенном по адресу: Курская область, г. Курск, Парк им. 1 Мая, о признании за предпринимателем права собственности на 9/10 долей в данном объекте недвижимости, за муниципальным образованием «Город Курск» - право собственности на 1/10 долю, о прекращении в части 9/10 долей зарегистрированного права собственности за муниципальным образованием на вышеуказанный незавершенный строительством объект недвижимости.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области, Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Курской области, Комитет архитектуры и градостроительства города Курска, областное казенное учреждение «Дирекция по управлению особо охраняемыми природными территориями Курской области», Комитет по управлению имуществом Курской области.

Решением Арбитражного суда Курской области от 29 января 2021 г., оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 мая 2021 г. и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 1 сентября 2021 г., иск удовлетворен.

Не привлеченное к участию в деле Правительство Курской области в порядке статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) обратилось с кассационной жалобой на принятые по делу судебные акты, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18 декабря 2025 г. кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Правительства Курской области поддержал доводы кассационной жалобы, просил обжалуемые судебные акты отменить как принятые при существенных нарушениях судами норм материального и процессуального права.

Представитель предпринимателя с доводами кассационной жалобы не согласился, считает их необоснованными, просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения, производство по кассационной жалобе прекратить по основаниям, изложенным в представленных суду возражениях на кассационную жалобу.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, извещенные надлежащим образом о дате, времени и месте судебного заседания, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, что силу части 2 статьи 291¹⁰ АПК РФ не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

В соответствии с частью 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.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, выслушав представителей лиц, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судами, на основании постановления главы Администрации Курской области от 26 декабря 1991 г. № 19 «О передаче объектов культуры, народного образования, здравоохранения, жилищно-коммунального хозяйства в муниципальную собственность г. Курска» в муниципальную собственность города Курска переданы объекты культуры, народного образования, здравоохранения, жилищно-коммунального хозяйства, поименованные в приложениях № 1-4, в том числе Парк культуры 1-го Мая (Красная площадь, 1).

Распоряжением Администрации города Курска от 12 августа 2004 г. № 1217-ра утвержден «Порядок и состав конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса инвестиционных программ по организации

и функционированию парков города Курска: им. 1 Мая, им. Дзержинского, им. 50-летия ВЛКСМ» (приложения № 1, 2) (далее - Порядок по проведению конкурса).

Согласно Порядку по проведению конкурса целью конкурса являлось определение пользователей земельных участков парков им. 1 Мая, им. Дзержинского, 50-летия ВЛКСМ, объектов недвижимости муниципальной собственности, расположенных на территории данных парков, способных в обозначенные условиями конкурса сроки запроектировать и выполнить комплексную программу по организации и функционированию парков в целях совершенствования культурно-массовой и спортивной работы, улучшения условий организации досуга жителей и гостей города Курска.

Пунктом 2 Порядка по проведению конкурса предусмотрено, что парк им. 1 Мая (земельный участок площадью 34 500 м²) и имущество муниципальной собственности, расположенное на территории парка, передаются в долгосрочную аренду на 15 лет.

Условиями конкурса в отношении парка им. 1 Мая определено благоустройство территории (в течение 2-х лет), реставрация и содержание существующих насаждений, оснащение новыми современными аттракционами, в том числе замена существующих аттракционов, оборудование танцевальной площадки, оборудование игровой и спортивной детской площадки, обновление наружного освещения, иллюминации, зеленых насаждений, ремонт и содержание общественного туалета.

Согласно протоколу № 3 совещания по проведению городского открытого конкурса инвестиционных программ по организации и функционированию парков города Курска от 25 августа 2004 г. городской открытый конкурс инвестиционных программ по организации и функционированию парков г. Курска признан несостоявшимся ввиду отсутствия конкурсантов, уполномоченным органом рекомендовано заключить договоры аренды с предпринимателем при условии предоставления последним проектной документации функционирования парка им. 1 Мая в Департамент архитектуры и градостроительства города Курска в срок до 1 октября 2004 г. и утверждения проекта на градостроительном совете при главном архитекторе города Курска.

Впоследствии предпринимателем (арендатор) и Администрацией города Курска (арендодатель) 20 марта 2006 г. заключен договор № 7077ф аренды земельного участка. По условиям вышеуказанного договора арендодатель обязуется передать по акту приема-передачи (приложение № 3), являющемуся неотъемлемой частью договора, а арендатор - принять в аренду земельный

участок, относящийся к категории земель поселений, зоны 17, общей площадью 38995 м², кадастровый номер 46:29:102263:0007, расположенный по адресу: территория парка им. 1 Мая, согласно плану участка (приложение 1), являющемуся неотъемлемой частью договора, для установки аттракционов и благоустройства территории. Срок действия договора с 28 марта 2005 г. до 28 марта 2020 г. (пункт 1.3 договора аренды). Распоряжением главы Администрации города Курска от 6 августа 2008 г. № 1649-ра предпринимателю разрешено выполнить проект реконструкции танцплощадки с устройством вспомогательных помещений для обслуживания парка им. 1 Мая, согласовать выполненный проект в установленном порядке, проект реконструкции вести в комплексе с реконструкцией всего парка, обеспечить надлежащее санитарное состояние территории.

Постановлением главы Администрации города Курска от 25 ноября 2009 г. № 3170 утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 46:29:102263:0007 площадью 3,8995 га. Согласно пункту 3 градостроительного плана назначение объекта капитального строительства - танцевальная площадка.

Предпринимателем (арендатор) и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска (арендодатель) 24 августа 2009 г. заключен договор № 3759 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска (далее - договор аренды № 3759), по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду по акту приема - передачи для использования под прочие (танцплощадка для проведения культурно-массовых мероприятий) помещение муниципального нежилого фонда, расположенное по адресу Курская область, г. Курск, пл. Красная, парк им. 1 Мая, общей площадью 450 м². Срок действия договора с 10 мая 2009 г. по 8 мая 2010 г. (пункт 2.1 договора аренды № 3759).

ОГУ «Государственная экспертиза проектов Курской области» 9 февраля 2010 г. выдано положительное заключение государственной экспертизы № 46-1-2-1050-09 на проектную документацию по объекту «Реконструкция танцплощадки с устройством вспомогательных помещений для обслуживания парка им. 1 Мая в г. Курске».

Согласно пункту 1 постановления главы Администрации города Курска от 8 июня 2010 г. № 1847 «О реконструкции Самохваловой И.В. танцплощадки с устройством вспомогательных помещений для обслуживания парка им. 1 Мая» принято предложение предпринимателя о реконструкции за счет собственных средств танцплощадки с устройством вспомогательных помещений для обслуживания парка им. 1 Мая.

В соответствии с пунктом 2 указанного постановления Комитету по управлению муниципальным имуществом города Курска предписано произвести независимую оценку рыночной стоимости танцплощадки парка им. 1 Мая на момент начала реконструкции объекта, направить Самохваловой И.В. дополнительное соглашение к договору аренды, предусматривающее распределение долей в праве собственности на танцплощадку после ее реконструкции между муниципальным образованием «Город Курск» и Самохваловой И.В., для муниципального образования «Город Курск» - пропорционально рыночной стоимости реконструируемого объекта на момент начала реконструкции с учетом инфляционных процессов на момент определения долей, а для Самохваловой И.В. - пропорционально стоимости понесенных затрат на проведение реконструкции с расширением площадей существующего объекта с учетом инфляционных процессов на момент определения долей.

Впоследствии отношения сторон по определению условий передачи муниципального нежилого фонда в аренду (танцплощадка для проведения культурно-массовых мероприятий), включая условия аренды помещения, его реконструкции, возникновения права общей долевой собственности на реконструируемое имущество, были урегулированы договорами № 3759 от 15 июля 2010 г., от 1 июля 2011 г. аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска (с учетом дополнительного соглашения от 5 октября 2012 г. об изменении срока действия договора), от 1 августа 2013 г., от 22 декабря 2014 г. (с учетом дополнительных соглашений от 23 октября 2015 г. в части внесения изменений в договор аренды относительно площади арендуемого объекта и размера арендной платы и от 7 февраля 2016 г. в части внесения изменений в договор аренды относительно размера арендной платы).

Ссылаясь на исполнение им условий заключенных договоров, на уклонение ответчиками от совершения действий по оформлению доли в праве собственности на незавершенный строительством объект недвижимости согласно фактически понесенным затратам на реконструкцию спорного объекта, а также на невозможность урегулирования спора в добровольном порядке, предприниматель обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

Принимая обжалуемые заявителем судебные акты, суды руководствовались положениями пунктов 4, 5 статьи 244, пункта 3 статьи 245, пункта 1 статьи 131, пункта 3 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 3, 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля

2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», и исходили из доказанности факта неисполнения ответчиками принятых на себя обязательств в соответствии с условиями заключенных смешанных договоров, из которых явно свидетельствовала воля сторон, направленная на возникновение общей долевой собственности.

При этом суды отклонили доводы ответчиков об отсутствии оснований для удовлетворения иска в связи с отменой постановления главы Администрации города Курска от 8 июня 2010 г. № 1847 «О реконструкции Самохваловой И.В. танцплощадки с устройством вспомогательных помещений для обслуживания парка им. 1 Мая» и принятием Администрацией Курской области постановления от 18 сентября 2020 г. № 952-па «Об особо охраняемой природной территории регионального значения - природном парке «Первомайский парк» (далее - Постановление № 952-па), в границы которой вошел спорный земельный участок, как не имеющие правового значения для разрешения спора.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 4 статьи 2 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее - Закон № 33-ФЗ) особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) могут иметь федеральное, региональное или местное значение и находиться в ведении соответственно федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных статьей 28 Закона № 33-ФЗ, также в ведении государственных научных организаций и государственных образовательных организаций высшего образования.

ООПТ регионального значения - природный парк «Первомайский парк» создана в соответствии с Федеральным законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», Законом Курской области от 22 ноября 2007 г. № 118-ЗКО «О некоторых вопросах в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий в Курской области» (далее - Закон № 118-ЗКО), постановлением Администрации Курской области от 20 июля 2012 г. № 607-па «Об утверждении Схемы развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Курской области на период до 2024 года» (п 1.1. Постановления № 952-па).

Цель создания природного парка «Первомайский парк» (далее - природный парк) - охрана территории, обладающей высокой экологической

ценностью, входящей в группу важнейших элементов экологического каркаса центральной части г. Курска, с комплексом растительности, выполняющей санитарно-гигиенические функции, а также представляющей собой историческую и рекреационную ценность для города Курска и области в целом (п.1.3. Постановления № 952-па).

Положением статьи 6 Закона № 118-ЗКО (в редакции, действующей до 20 ноября 2022 г.) были определены полномочия Администрации Курской области в области организации, охраны и использования ООПТ в Курской области.

Законом Курской области от 10 ноября 2022 г. № 111-ЗКО «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Курской области» в статью 6 Закона № 118-ЗКО внесены изменения, в соответствии с которыми с 21 ноября 2022 г. и до настоящего времени названными полномочиями наделено Правительство Курской области.

Поскольку спорный объект незавершенного строительства расположен в ООПТ регионального значения, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности, в целях соблюдения баланса частных и публичных интересов, связанных с ООПТ, не привлечение к участию в деле Администрации Курской области, полномочия которой в области организации, охраны и использования ООПТ в Курской области в настоящее время исполняет Правительство Курской области, является существенным нарушением норм процессуального права.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия считает, что при рассмотрении данного дела суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм процессуального права, без устранения которых невозможна защита охраняемых законом публичных интересов, поэтому на основании пункта 1 статьи 291¹¹ АПК РФ принятые по делу судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует учесть изложенное, привлечь к участию в деле Правительство Курской области, проверить доводы заявителя жалобы, в том числе об отсутствии правовых оснований для возникновения общей долевой собственности ввиду несоблюдения конкурентных процедур, и, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ - 291¹⁵ АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Курской области от 29 января 2021 г., постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 мая 2021 г. и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 1 сентября 2021 г. по делу № А35-10259/2018 отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Курской области.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

Р.А. Хатыпова