

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-КГ15-5924

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А07-21632/2013

Резолютивная часть определения объявлена 20.10.2015

Полный текст определения изготовлен 27.10.2015

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Киселевой О.В., Чучуновой Н.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе индивидуального предпринимателя Гимальдиновой Ольги Николаевны на решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 20.08.2014 по делу № А07-21632/2013, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2014 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.03.2015 по тому же делу

по заявлению индивидуального предпринимателя Гимальдиновой Ольги Николаевны, обществ с ограниченной ответственностью «УралСтройИнвест», «Вектор-Инвест», «Галс-Квадро» о признании недействительным постановления администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 18.07.2013 № 3612 «Об изъятии земельных участков, жилых помещений и расселении граждан, проживающих в жилых домах № 117, № 128а по ул. Кирова, № 2б по ул. Владивостокской, № 154 по ул. Революционной, и нежилых помещений, расположенных по адресам: ул. Кирова, (ПГК «Шасси»), ул. Революционная, 96/4, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 154, 154/1, ул. Владивостокская, 1, 3а, ул. Кирова, 107/3, ул. Революционная, рядом

с домом № 96, № 96/1 в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» в части.

Заинтересованные лица: администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан, общество с ограниченной ответственностью «Нефтяная финансово - строительная компания», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Главное управление архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

В заседании приняли участие:

индивидуальный предприниматель Гимальдинова Ольга Николаевна;  
представители:

от общества с ограниченной ответственностью «Вектор-Инвест» -  
Байtimiрова А.А., Закиров А.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «УралСтройИнвест» -  
Байtimiрова А.А., Закиров А.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Галс-Квадро» -  
Шахмаева Д.Р.;

от администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан – Крылова Е.О.;

от общества с ограниченной ответственностью «Нефтяная финансово -  
строительная компания» - Баккинин Р.Х.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **УСТАНОВИЛА:**

индивидуальный предприниматель Гимальдинова Ольга Николаевна (далее – предприниматель), общества с ограниченной ответственностью «УралСтройИнвест», «Вектор-Инвест», «Галс-Квадро» обратились в Арбитражный суд Республики Башкортостан с заявлением, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействительным постановления администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – администрация) от 18.07.2013 № 3612 «Об изъятии земельных участков, жилых помещений и расселении граждан, проживающих в жилых домах № 117, № 128а по ул. Кирова, № 2б по ул. Владивостокской, № 154 по ул. Революционной, и нежилых помещений, расположенных по адресам: ул. Кирова, (ПГК «Шасси»), ул. Революционная, 96/4, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 154, 154/1, ул. Владивостокская, 1, 3а, ул. Кирова, 107/3, ул. Революционная, рядом с домом № 96, № 96/1 в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (далее – постановление администрации № 3612) в части, а именно:

1. Пункт 1 в части принятия решения об изъятии земельных участков у землепользователей, являющихся собственниками нежилых помещений, расположенных по адресам: ул. Революционная, 96/4, 98/2, ул. Кирова, 107/3 в Советском р-не городского округа город Уфа Республики Башкортостан, после выкупа указанных жилых и нежилых помещений и компенсации убытков, связанных с изъятием земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:010608:187, 02:55:010608:177, 02:55:010608:193, 02:55:010608:0167, 02:55:010608:0168 за счет средств общества «Нефтяная финансово-строительная компания» (далее – общество «НФСК»);

2. Пункт 2 в части принятия решения об изъятии земельных участков, расположенных по адресам: ул. Революционная, 96/4, 98/2, ул. Кирова, 107/3 в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, у собственников земельных участков путем их выкупа в установленном законом порядке;

3. Пункт 3 в части принятия решения об изъятии нежилых помещений, расположенных по адресам: ул. Революционная, 96/4, 98/2, ул. Кирова, 107/3 в Советском р-не городского округа город Уфа Республики Башкортостан, путем их выкупа в соответствии с действующим законодательством за счет средств общества «НФСК»;

4. Пункты 4, 4.1 в части принятия предложения общества «НФСК» произвести за счет собственных средств снос нежилых помещений, расположенных по адресам: ул. Революционная, 96/4, 98/2, ул. Кирова, 107/3 в Советском р-не городского округа город Уфа Республики Башкортостан;

5. Пункт 10 в части обязанности общества «НФСК» произвести за свой счет перенос ТП-415 общества с ограниченной ответственностью «БашРЭС».

6. Пункты 14, 14.5 в части признания утратившими силу пунктов 1 - 5.3 постановления главы администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 24.04.2006 № 1929 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Галс-Квадро» земельных участков, находящихся по адресу: ул. Революционная, 98/2 в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан», а также о восстановлении существовавшего до нарушения положения путем погашения регистрационных записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.09.2013 № 02-04-01/327/2013-583; от 16.09.2013 № 02-04-01/327/2013-815; от 16.09.2013 № 01/327/2013-631; от 13.09.2013 № 01/327/2013-624; от 16.09.2013 № 01/327/2013-757.

На основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены администрация, общество «НФСК», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 20.08.2014, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.11.2014, в удовлетворении требований отказано.

Арбитражный суд Уральского округа постановлением от 03.03.2015 принятые по делу судебные акты оставил без изменения.

Предприниматель обратилась в Верховный суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты, в которой просит их отменить, как принятые с нарушением норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 19.08.2015 кассационная жалоба предпринимателя вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 08.10.2015 удовлетворено ходатайство администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан об участии в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации по настоящему делу путем использования систем видеоконференц-связи. Организация видеоконференц-связи поручена Арбитражному суду Республики Башкортостан.

Основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия считает, что кассационная жалоба предпринимателя подлежит удовлетворению, а принятые по делу судебные акты - отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, заявители являются собственниками земельных участков, расположенных на территории кадастрового квартала 02:55:010608, ограниченной улицами Кирова, Подводника Родионова, Революционной, Владивостокской и проспектом Салавата Юлаева в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, а также находящихся на них объектов недвижимости (нежилых помещений).

Предпринимателю на праве собственности принадлежат земельный участок из земель населенных пунктов площадью 5 382 кв. метров с кадастровым номером 02:55:010608:193, нежилой пристрой общей площадью 75,6 кв. метров литера Е1, мастерская общей площадью 451 кв. метров литера Е, расположенные по ул. Революционная, д. 98/2 (свидетельство о государственной регистрации права от 25.02.2011).

Общество «УралСтройИнвест» является собственником земельного участка общей площадью 3492 кв. метров с кадастровым номером 02:55:010608:177, основного строения, цоколь, первый этаж, общей площадью 1536 кв. метров, литера Б, расположенных по ул. Революционная, 96/4 (свидетельства о государственной регистрации права от 11.12.2009 и от 27.04.2010).

Обществу «Вектор-Инвест» на праве собственности принадлежат земельный участок общей площадью 1749 кв. метров с кадастровым номером 02:55:010608:187, помещения общей площадью 4109,9 кв. метров, этаж 2, 3, 4, номера на поэтажном плане: этаж 2: 1 - 10, этаж 3: 1 - 8, этаж 4: 1 - 27, расположенные по ул. Революционная, д. 96/2; трансформаторная подстанция № 415 общей площадью 42,1 кв. метров, литера А, по ул. Революционная рядом с домом 96/4 (свидетельства о государственной регистрации права от 04.12.2008, от 15.10.2009, от 06.08.2013).

Общество «Галс-Квадро» является собственником земельного участка общей площадью 148 кв. метров с кадастровым номером 02:55:010608:0167, пристроя площадью 81,3 кв. метров, этаж 1, номер на поэтажном плане 17, расположенных по ул. Революционная, д. 98/2; автомагазина общей площадью 535,7 кв. метров, литера Д, помещения площадью 12,2 кв. метров, номера на поэтажном плане 28; земельного участка общей площадью 3058 кв. метров с кадастровым номером 02:55:010608:0168, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кирова, 107/3 (свидетельства о государственной регистрации права от 15.07.2009, от 10.08.2009, от 05.12.2011, от 11.11.2008).

Постановлением администрации № 3612 в целях развития застроенной территории принято решение об изъятии, в том числе указанных земельных участков, путем их выкупа в установленном законом порядке за счет средств общества «НФСК».

Оспариваемое постановление администрации принято в целях реализации договора от 07.08.2012 № ГЗ-382/К о развитии застроенной территории, заключенного между обществом «НФСК» и администрацией по итогам аукциона, проведенного на основании постановления главы администрации от 01.11.2011 № 6204 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории» и в соответствии с постановлением главы администрации от 07.10.2011 № 5643 «О развитии застроенной территории, ограниченной улицами Кирова, Подводника Родионова, Революционной, Владивостокской и проспектом Салавата Юлаева в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (далее – постановление администрации № 5643).

В свою очередь постановление администрации № 5643 принято во исполнение муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий городского округа город Уфа Республики Башкортостан на 2007-2015 годы» (далее – муниципальная адресная программа), разработанной на основании, в частности, статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Федеральной целевой

программы «Жилище» на 2002 - 2010 годы, генерального плана городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденного решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 04.08.2006 № 14/4 «Об утверждении корректировки генерального плана города Уфы Республики Башкортостан».

Поскольку постановление администрации № 3612 принято в 2013 году, к рассматриваемым правоотношениям подлежат применению нормы права, действовавшие в этот период.

Отказывая в удовлетворении требований заявителей о признании недействительным постановления администрации № 3612, суды исходили из того, что оно принято в пределах полномочий администрации и при наличии правовых оснований для изъятия земельных участков для муниципальных нужд в рамках реализации муниципальной адресной программы по развитию застроенной территории.

Правовым основанием для принятия решения об изъятии земельного участка суды признали подпункт 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), предусматривающий осуществление изъятия в случаях, установленных федеральными законами, при этом указали, что в данном случае таким федеральным законом является Градостроительный кодекс, статьей 46.1 которого определена возможность принятия решения о развитии застроенных территорий в рамках полномочий органов местного самоуправления по градостроительной деятельности.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу положений статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (часть 1) и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (часть 2).

Как неоднократно отмечалось Конституционным Судом Российской Федерации, в случаях принудительного изъятия имущества у собственника - независимо от оснований такого изъятия - должен осуществляться эффективный судебный контроль, который может быть либо предварительным, либо последующим и служит гарантией конституционного принципа неприкосновенности собственности (постановления от 16.07.2008 № 9-П и от 24.02.2004 № 3-П, определения от 11.05.2012 № 758-О и от 03.07.2007 № 714-О-П).

Осуществление такого контроля подразумевает, в том числе, необходимость проверки действительного наличия оснований, указанных уполномоченным органом в качестве целей принудительного изъятия имущества, их соответствия закону.

В силу пункта 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда основания отчуждения предусмотрены законом.

Одним из таких оснований согласно подпункту 3 пункта 2 указанной правовой нормы является изъятие у собственника земельного участка для государственных или муниципальных нужд, что в соответствии с пунктом 1

статьи 279 Гражданского кодекса (в редакции, действовавшей на момент принятия оспариваемого постановления) осуществляется путем выкупа земельного участка.

Под государственными или муниципальными нуждами при этом могут пониматься потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), но является невозможным без изъятия имущества, принадлежащего частному субъекту. Соответственно, принудительное изъятие не может производиться только или преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества.

Статьей 49 Земельного кодекса (в редакции, действовавшей на момент принятия оспариваемого постановления) предусмотрено, что изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд может иметь место в исключительных случаях.

В подпунктах 1 и 2 пункта 1 названной правовой нормы перечислены объекты государственного и муниципального значения, для размещения которых осуществляется изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов, а также предусмотрена возможность изъятия земельных участков в случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации.

По смыслу пункта 3 части 1 статьи 49 Земельного кодекса случаи изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд могут быть связаны также и с иными исключительными обстоятельствами, отличными от указанных в подпунктах 1 и 2 части 1 данной правовой нормы.

В данном случае в качестве обстоятельства, указывающего на наличие публичных нужд, требующих изъятие земельных участков у заявителей, суды признали сам факт принятия администрацией постановления № 543 о развитии застроенной территории и заключения с обществом «НФСК» договора от 07.09.2012 о развитии застроенной территории.

Между тем, из норм Градостроительного кодекса с учетом названных положений статьи 35 Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса и Земельного кодекса не вытекает, что эти обстоятельства влекут безусловное принудительное изъятие имущества у частных лиц.

В соответствии с частью 2 статьи 46.1 Градостроительного кодекса (в редакции, действовавшей на момент принятия постановления № 5643), решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

Согласно части 3 названной правовой нормы решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу; многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Таким образом, положения части 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса, определяющие условия принятия решения о развитии застроенной территории, на которой расположены многоквартирные дома, и непосредственным образом не распространяются на собственников земельных участков применительно к решению вопроса об их принудительном изъятии.

Само по себе заключение договора о развитии застроенной территории не является основанием для изъятия земельных участков, поскольку такой договор только регламентирует порядок реализации решения о развитии территории, принятого администрацией, в то время как возможность изъятия земельного участка у собственника обусловлена наличием государственных или муниципальных нужд.

В силу положений частей 4 и 5 статьи 46.1 Градостроительного кодекса на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, но не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 данной статьи.

Однако вопреки требованиям статьи 49 Земельного кодекса суды не проверили доводы заявителей об отсутствии исключительных обстоятельств, которые бы обуславливали невозможность развития застроенной территории без принудительного изъятия принадлежащих им объектов.

Без должного внимания судов остались доводы заявителей об отсутствии в материалах дела доказательств, из которых бы следовало, что принадлежащие им земельные участки изымаются для каких-либо публичных нужд.

Напротив, как указывают заявители, генеральным планом развития города Уфы не предусмотрено строительство объектов муниципального значения на территории изымаемых земельных участков.

Кроме того, земельный участок предпринимателя входит в территориальную зону «Общественно-деловая зона, ОД-2», которая в соответствии с пунктом 1.2 градостроительного заключения № ГЗ-382/К предназначена для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей общественно-деловой центр городского округа Уфы, включающий объекты социального, культурного, спортивного назначений.

По виду функционального использования нежилое помещение, расположенное на принадлежащем предпринимателю земельном участке, как указывает заявитель кассационной жалобы, соответствует градостроительному

регламенту, поскольку относится к основным разрешенным видам функционального использования.

При этом согласно градостроительному заключению от 30.10.2014 № ГЗ-5395/Ю, подготовленному Главным управлением архитектуры и градостроительства по обращению предпринимателя от 15.10.2014, сохранение самовольно возведенного объекта не противоречит требованиям градостроительного регламента города Уфы.

Однако постановлением администрации от 05.05.2014 № 1868 утвержден проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Кирова, Подводника Родионова, Революционной, Владивостокской и проспектом Салавата Юлаева в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, на территории, где расположены самовольно возведенные постройки, предусмотрено размещение иных административных зданий.

По условиям пункта 3.2.3 договора № 32-РТ администрация обязалась предоставить обществу «НФСК» после выполнения им обязательств, указанных в пунктах 3.1.1-3.1.5 договора, земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, без проведения аукциона в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенных территорий.

На земельном участке, находящемся в собственности предпринимателя, на котором имеется принадлежащее ей административное здание, как она указывает, утвержден проект размещения другого административного здания, которое по окончании строительства должно перейти в собственность общества «НФСК», являющегося застройщиком данной территории, то есть также станет частной собственностью.

Эти обстоятельства, как считает заявитель, свидетельствуют о наличии признаков изъятия спорных земельных участков не для государственных или муниципальных нужд, а в интересах частного лица, что противоречит положениям статьи 235 Гражданского кодекса и статьи 49 Земельного кодекса. Указанные обстоятельства также не были проверены и опровергнуты судами при рассмотрении дела.

Таким образом, суды, не установив наличие правовых оснований для изъятия земельных участков, находящихся в собственности частных лиц, имеющийся при этом публичный интерес, а также соразмерность вмешательства муниципальных органов в частные интересы для достижения публичных целей, не обеспечили тем самым необходимый баланс интересов и нарушили имущественные права, гарантированные им статьей 35 Конституции Российской Федерации, что привело к неправильному разрешению дела.

Выводы судов о том, что оспаривание постановления администрации не затрагивает прав заявителей, обоснованные ссылкой на принятие администрацией оспариваемого постановления как лишь на начальную стадию процедуры принудительного изъятия имущества, Судебная коллегия считает ошибочными и сделанными с нарушением части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в силу которой

ненормативный правовой акт может быть оспорен в судебном порядке и в том случае, если его принятие создало препятствия любого вида для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности заявителя.

Не могут быть признаны правильными также выводы судов о том, что заявителями не были оспорены в судебном порядке правовые акты, послужившие основанием для принятия оспариваемого постановления, в частности – муниципальная адресная программа.

Согласно абзацу тринадцатому статьи 12 Гражданского кодекса при рассмотрении споров, связанных с защитой гражданских прав, суд не применяет противоречащий закону акт государственного органа или органа местного самоуправления независимо от признания этого акта недействительным, на что обращено внимание в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

В данном случае заявителем кассационной жалобы приводились доводы о том, что муниципальная адресная программа не предусматривает осуществление мероприятий по сносу объекта недвижимости (реконструируемого помещения), расположенного на принадлежащем ей земельном участке, а органом местного самоуправления не были представлены доказательства того, что этот объект капитального строительства по своим характеристикам нарушает градостроительный регламент.

Судебная коллегия считает также ошибочными выводы судов о том, что оспариваемое постановление администрации не затрагивает прав заявителей, обоснованные ссылкой на принятие администрацией этого постановления лишь как на начальную стадию процедуры принудительного изъятия имущества.

Такие выводы сделаны судами с нарушением части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в силу которой ненормативный правовой акт может быть оспорен в судебном порядке в том случае, если его принятие создало препятствия любого вида для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности заявителя.

Учитывая, что на основании постановления администрации № 3612 в единый государственный реестр прав внесены сведения о предстоящем изъятии земельных участков, что свидетельствует об установлении в отношении них обременения, сам факт принятия администрацией такого постановления затрагивает права собственников изымаемого имущества, посягая на неприкосновенность собственности, возможность свободного использования имущества в экономической деятельности. Следовательно, заявители были вправе оспорить ненормативным правовой акт администрации в порядке предварительного судебного контроля.

Кроме того, делая вывод о законности оспариваемого постановления, суды не приняли во внимание, что в силу положений части 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации и статьи 55 Земельного кодекса (в редакции, действовавшей на момент принятия постановления)

обязательным условием принудительного отчуждения имущества для государственных нужд является предоставление собственнику предварительного равноценного возмещения, в объем которого включается, в частности, рыночная стоимость изымаемого участка и находящегося на нем недвижимого имущества.

В связи с этим уполномоченный орган должен принять решение об изъятии путем выкупа как земельного участка, так и объектов недвижимости, находящихся на таком земельном участке, а при несогласии правообладателя с размером компенсации – вправе обратиться в суд с требованием о выкупе имущества. В отношении выкупа этих объектов недвижимости должна быть обеспечена реализация принципа предварительности возмещения, установленного пунктом 2 статьи 55 Земельного кодекса.

Изложенное согласуется с правовой позицией, выраженной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.07.2011 № 2379/11, а также разъяснениями, изложенными в пункте 28 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», но не принятых во внимание судами вопреки требованиям статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Однако в постановлении администрации № 3612 какие-либо предписания, касающиеся обеспечения прав заявителей на предварительное и равноценное возмещение, отсутствуют. При этом судами не проверено, сопровождалось ли принятие данного постановления направлением заявителям уведомления о выплате им надлежащей компенсации.

Признавая оспариваемое постановление законным, суды допустили возможность решения вопроса об изъятии недвижимого имущества без предварительного предоставления компенсации собственнику, что недопустимо и может свидетельствовать о нарушении закона, допущенном при принятии рассматриваемого правового акта администрацией.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятые с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует уточнить обстоятельства, касающиеся действительного наличия публичного интереса в изъятии земельных участков, дать оценку соразмерности вмешательства органа местного самоуправления в право заявителей на неприкосновенность собственности с точки зрения наличия исключительных оснований для изъятия, проверить правомерность принятия решения о развитии территории в отношении объектов капитального строительства, расположенных на изымаемых земельных участках, а также соблюдение при этом принципа

предварительного и равноценного возмещения, принять судебный акт, соответствующий закону и установленным обстоятельствам.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 - 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 20.08.2014 по делу № А07-21632/2013, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2014 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.03.2015 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Президиум Верховного Суда Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

О.В. Киселева

Н.С. Чучунова