

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-20117

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А41-96091/2022

Резолютивная часть определения объявлена 16.01.2024.
Полный текст определения изготовлен 23.01.2024.

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

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «ИнтелПроект» Смирновой М.Н. (доверенность от 10.01.2024), Кучерявых Д.Г. (доверенность от 16.01.2023), Евтеевой Г.А. (доверенность от 10.01.2024), Администрации Богородского городского округа Московской области Голубевой А.В. (доверенность от 15.01.2024),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ИнтелПроект» на решение Арбитражного суда Московской области от 20.01.2023, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.06.2023 по делу № А41-96091/2022,

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Транспортный газ» (далее – общество «Транспортный газ») обратилось в Арбитражный суд Московской области со следующими требованиями:

- признать незаконным решение Администрации Богородского городского округа Московской области (далее – Администрация) от 22.04.2022

об отказе в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 50:16:0501006:93 в аренду без торгов;

- признать незаконным решение Министерства имущественных отношений Московской области от 27.06.2022;

- признать незаконным решение Министерства жилищной политики Московской области (далее – Министерство жилищной политики) от 03.08.2022 об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и обязать Министерство жилищной политики выдать разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Делу присвоен номер А41-64746/2022.

Арбитражный суд Московской области определением от 05.12.2022 выделил в отдельное производство требование о признании незаконным решения Министерства жилищной политики от 03.08.2022 об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и обязанности данного министерства выдать разрешение. Делу присвоен номер А41-96091/2022.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Администрация.

Арбитражный суд Московской области решением от 20.01.2023, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2023 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 30.06.2023 по делу № А41-96091/2022, отказал в удовлетворении требования заявителя о признании незаконным решения Министерства жилищной политики от 03.08.2022.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество с ограниченной ответственностью «ИнтелПроект» (правопреемник заявителя по делу, далее – общество «ИнтелПроект»), ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Определением от 08.12.2023 судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба общества «ИнтелПроект» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители общества «ИнтелПроект» поддержали доводы жалобы, а представитель Администрации просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Министерство жилищной политики, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 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 общества «ИнтелПроект» и Администрации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Администрация (арендодатель) и общество «Транспортный газ» (арендатор) 31.07.2013 заключили договор аренды земельного участка площадью 5000 кв.м с кадастровым номером 50:16:0501006:93 категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «объекты придорожного сервиса» для строительства такого объекта.

Администрация выдала арендатору разрешение от 14.05.2014 на строительство капитального объекта (многотопливный автозаправочный комплекс с услугами дорожного сервиса) сроком до 13.11.2016.

Арендатор возвел на указанном земельном участке объект незавершенного строительства степенью готовности 74 %, на который 29.12.2018 зарегистрировано его право собственности.

Впоследствии (26.02.2019) Администрация и общество «Транспортный газ» заключили новый договор аренды того же земельного участка для завершения строительства указанного объекта на срок до 25.01.2022.

Срок действия разрешения на строительство был продлен до 12.03.2022.

Общество «Транспортный газ» в установленный в разрешении срок завершило строительство объекта недвижимости.

Главное управление государственного строительного надзора Московской области (далее - Главгосстройнадзор Московской области) на основании заявления застройщика от 11.03.2022 распоряжением от 25.03.2022 утвердило заключение о соответствии построенного обществом «Транспортный газ» объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

С целью ввода объекта в эксплуатацию и его дальнейшей эксплуатации общество «Транспортный газ» 31.03.2022 обратилось в Администрацию с заявлением о заключении договора аренды земельного участка на новый срок.

Администрация решением от 22.04.2022 отказала в предоставлении испрашиваемого земельного участка в аренду без проведения торгов.

Общество «Транспортный газ» 28.07.2022 обратилось с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в Министерство жилищной политики, которое в соответствии с постановлением Правительства

Московской области от 02.10.2018 № 688/35, является в настоящее время органом, уполномоченным выдавать разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городских поселений, сельских поселений, городских округов в Московской области.

Министерство жилищной политики решением от 03.08.2022 отказало в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, сославшись на истечение 25.01.2022, то есть до момента обращения за разрешением, срока действия договора аренды.

Общество «Транспортный газ», считая, что указанный отказ Министерства жилищной политики не соответствует требованиям законодательства и нарушает его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании решения от 03.08.2022 незаконным и обязанности уполномоченного органа выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Суд первой инстанции в связи с реорганизацией общества «Транспортный газ» в форме присоединения к обществу «ИнтелПроект» и в соответствии с частью 1 статьи 48 АПК РФ определением от 05.12.2022 заменил заявителя на правопреемника.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 198, 200 АПК РФ, статьи 8, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), статьи 39.6, 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), пришли к выводу об отсутствии оснований для признания незаконным решения Министерства жилищной политики об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Суды исходили из следующего.

В пункте 1 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса в числе обязательных документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, указаны правоустанавливающие документы на земельный участок.

Отсутствие таких документов в силу части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Поскольку на момент обращения общества «Транспортный газ» с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию срок действия договора аренды от 26.02.2019 истек, у заявителя отсутствовали правоустанавливающие документы на земельный участок, занятый объектом, Министерство жилищной политики правомерно отказало в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

В соответствии со статьями 2 и 4 АПК РФ одной из задач судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или

оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, которые могут обратиться в арбитражный суд за защитой своих прав в порядке, установленном данным Кодексом.

Защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу части 1 статьи 198, части 4 статьи 200, частей 2 и 3 статьи 201 АПК РФ при рассмотрении заявлений граждан, организаций и иных лиц о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд, установив, что оспариваемые ненормативные акты, действия (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение об удовлетворении таких заявлений.

Понятие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, порядок и основания его выдачи регламентированы статьей 55 Градостроительного кодекса.

Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии «Росатом» или Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос», выдавшие разрешение на строительство (часть 2 статьи 55 Градостроительного кодекса).

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в

эксплуатацию необходимы документы, перечень которых приведен в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса, в том числе, правоустанавливающие документы на земельный участок и разрешение на строительство (пункты 1 и 3).

При этом разрешение на строительство также выдается при условии представления правоустанавливающих документов на земельный участок (пункт 1 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса).

В силу пункта 1 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является отсутствие документов, указанных в частях 3 и 4 статьи 55 данного Кодекса.

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке (часть 8 статьи 55 Градостроительного кодекса).

В целях применения пункта 1 части 7 статьи 51 и пункта 1 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса и согласно положениям глав III, IV, V Земельного кодекса к правоустанавливающим документам на земельный участок относятся документы, подтверждающие предоставление земельного участка на праве аренды, вещном или ином праве в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предусматривающие возможность возведения на таком участке объекта недвижимости, предусмотренного градостроительной документацией публично-правового образования.

Правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе договор аренды, должны быть действующими при обращении с заявлением о выдаче разрешения на строительство и в период возведения объекта недвижимости.

Истечение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости, на момент обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, который правомерно возведен в период действия разрешения на строительство на арендованном участке, не свидетельствует об отсутствии правоустанавливающих документов на землю и не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию со ссылкой на нарушение пункта 1 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса.

Градостроительным законодательством не установлен срок для обращения за получением разрешения на ввод в эксплуатацию правомерно возведенного объекта. Однако введение объекта в эксплуатацию должно быть осуществлено в разумные сроки с учетом необходимости оформления правоустанавливающих документов на объект и для скорейшего достижения той цели, для реализации которой участок был предоставлен в аренду.

Как установлено судами и сторонами не оспаривается, правоустанавливающим документом на публичный земельный участок, на котором возведен спорный объект недвижимости, является договор от 26.02.2019 аренды земельного участка, предоставленного для завершения строительства.

Арендатор на законных основаниях в период действия разрешения на строительство на участке, предоставленном в аренду по договору от 26.02.2019, возвел объект недвижимости.

Факт завершения строительства объекта по состоянию на 11.03.2022 подтвержден распоряжением Главгосстройнадзора Московской области от 25.03.2022, которым утверждено заключение о соответствии построенного заявителем на публичном участке объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

У уполномоченного органа, осуществляющего распоряжение публичным земельным участком, на котором правомерно завершено строительство объекта недвижимости, не имеется предусмотренных статьей 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований требовать изъятия такого объекта путем продажи его с торгов, поскольку данная норма предусматривает правила отчуждения объекта незавершенного строительства.

В контексте приведенного толкования действующего законодательства само по себе истечение срока действия договора от 26.02.2019 аренды земельного участка на момент обращения заявителя в уполномоченный орган за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не свидетельствует о проведении работ с нарушением разрешения на строительство, о самовольном строительстве объекта на данном земельном участке и не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, правомерно возведенного на земельном участке, предоставленном в аренду для его строительства, на основании надлежащих разрешительных документов.

Следует отметить, что действия публичных органов, которые отказывают заявителю в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ввиду отсутствия правоустанавливающих документов на землю (истечения срока действия договора аренды) и при этом отказывают в заключении договора аренды земельного участка со ссылкой на отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и оформленных правоустанавливающих документов на построенный объект, не могут быть признаны разумными и направленными на защиту как публичных интересов, заключающихся, в том числе в эффективном использовании публичных земель в соответствии с их целевым назначением, так и законных прав и интересов застройщиков в сфере экономической деятельности.

Таким образом, оспариваемый отказ Министерства жилищной политики в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по тем основаниям, которые указаны в письме от 03.08.2022, не соответствует требованиям пункта 1 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса и нарушает права и законные интересы общества «ИнтелПроект» в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку препятствует своевременному введению объекта в гражданский оборот в целях осуществления

предпринимательской деятельности, поэтому у арбитражных судов не было оснований для отказа в удовлетворении требования общества «ИнтелПроект» о признании незаконным решения от 03.08.2022.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 20.01.2023, постановление апелляционного суда от 18.04.2023 и постановление окружного суда от 30.06.2023 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а требование общества «ИнтелПроект» о признании незаконным отказа Министерства жилищной политики от 03.08.2022 - удовлетворению.

Согласно пункту 3 части 4 и пункту 3 части 5 статьи 201 АПК РФ в случае удовлетворения требования заявителя по основаниям, предусмотренным частью 2 этой же статьи, в резолютивной части решения арбитражного суда должно содержаться указание на обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя, следовательно, арбитражный суд должен рассмотреть вопрос о возможности принятия мер к устранению допущенных нарушений прав и законных интересов заявителя.

Поскольку суды отказали в удовлетворении требований общества «ИнтелПроект» только исходя из отсутствия у него правоустанавливающих документов на земельный участок на момент подачи заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при этом суды не проверяли, соответствуют ли иные представленные заявителем документы положениям статьи 55 Градостроительного кодекса, дело в части требования о возложении на Министерство жилищной политики обязанности выдать обществу «ИнтелПроект» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подлежит направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

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 Московской области от 20.01.2023, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.06.2023 по делу № А41-96091/2022 отменить.

Требование общества с ограниченной ответственностью «ИнтелПроект» в части признания незаконным отказа Министерства жилищной политики Московской области от 03.08.2022 в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию удовлетворить.

Признать отказ Министерства жилищной политики Московской области от 03.08.2022 в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию незаконным как не соответствующий требованиям пункта 1 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Дело в части требования об обязанности Министерства жилищной политики Московской области выдать обществу с ограниченной ответственностью «ИнтелПроект» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

А.А. Якимов