



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС20-12105

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08 декабря 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 01.12.2020.  
Полный текст определения изготовлен 08.12.2020.

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,  
судей Борисовой Е.Е., Грачевой И.Л.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А41-63226/2018 по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Люберцы-инвест» (город Москва) на решение Арбитражного суда Московской области от 22.08.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.05.2020,

при участии конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Люберцы-инвест» Корнюшкина Г.А. (решение Арбитражного суда города Москвы от 23.06.2020 по делу № А40-155948/2019, паспорт), представителей администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области Алехина С.И. (доверенность от 28.09.2020 № 98/1-1-30) и Прибытько Д.А. (доверенность от 18.08.2020 № 82/1-1-30),

### УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Люберцы-инвест» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области

к администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области (далее – Администрация) с требованиями, уточненными в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании незаконными акта от 01.06.2018 № 39/18 «О выявлении самовольно (незаконно) установленных нестационарных объектов на территории городского округа Люберцы Московской области», действий по требованию о демонтаже самовольно (незаконно) установленных нестационарных объектов на территории городского округа Люберцы, отказа от 21.09.2018 в предоставлении Обществу земельного участка площадью 8209 кв. м с кадастровым номером 50:22:0010211:286, расположенного по адресу: Московская область, город Люберцы, ул. Почтовое отделение, д. 36А, в аренду без проведения торгов сроком на три года и возложении на Администрацию обязанности заключить договор аренды указанного земельного участка сроком на три года в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу; в случае неисполнения Администрацией решения в установленный срок взыскать с нее 100 000 руб. судебной неустойки за первую неделю просрочки исполнения решения, 200 000 руб. за вторую неделю просрочки исполнения решения, 300 000 руб. за третью неделю просрочки исполнения решения и далее по прогрессивной шкале по дату фактического исполнения решения по настоящему делу.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Люберцы Московской области (далее – Комитет) и Министерство имущественных отношений Московской области.

Арбитражный суд Московской области решением от 22.08.2019 признал незаконным отказ Администрации от 21.09.2018 в предоставлении спорного земельного участка в аренду без проведения торгов сроком на три года и обязал заключить с Обществом договор аренды в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу. Требование о взыскании судебной неустойки удовлетворил. В удовлетворении остальной части требований отказал.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 18.05.2020, решение от 22.08.2019 в удовлетворенной части отменено, в данной части в иске отказано. В остальной части решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм права, просило отменить постановления апелляционного и окружного судов, решение суда первой инстанции оставить в силе. Указанная жалоба подписана представителем Общества Кравченко А.А., действующим на основании доверенности, выданной ему генеральным директором 15.08.2019.

Определением от 05.11.2020 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23.06.2020 по делу № А40-155948/2019, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2020, Общество признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Корнюшкин Г.А., полномочия руководителя, иных органов управления данного юридического лица прекращены.

В соответствии с пунктом 2 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон № 127-ФЗ) с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника – унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 188 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) введение в отношении представляемого или представителя такой процедуры банкротства, при которой соответствующее лицо утрачивает право самостоятельно выдавать доверенности, является основанием для прекращения доверенности.

В пункте 130 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации даны разъяснения, согласно которым в соответствии с пунктом 1 статьи 94, пунктом 2 статьи 126 Закона № 127-ФЗ полномочия руководителя должника прекращаются с даты введения внешнего управления, а с открытием конкурсного производства прекращаются полномочия как руководителя должника, так и иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника), в связи с чем действие доверенностей, выданных указанными лицами для представления интересов должника, прекращается (подпункт 7 пункта 1 статьи 188 ГК РФ).

Таким образом, с учетом указанной правовой позиции, разъясняющей правовые последствия введения процедуры конкурсного производства, действие доверенностей, выданных 15.08.2019 Кравченко А.А. и 19.02.2020 Кравченко М.А. директором Общества Гнедашем В.А., прекратилось после

признания Общества несостоятельным (банкротом) и введения в отношении него конкурсного производства.

До судебного заседания от конкурсного управляющего в Верховный Суд Российской Федерации поступило заявление об уточнении кассационной жалобы, в котором он доводы кассационной жалобы, подписанной Кравченко А.А., поддержал в полном объеме, однако просил отменить судебные акты всех трех инстанций с направлением дела на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В судебном заседании конкурсный управляющий Общества доводы кассационной жалобы и заявление об уточнении жалобы поддержал, полномочия явившихся в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации Кравченко А.А. и Кравченко М.А. на представление интересов Общества не подтвердил.

На основании изложенного Кравченко А.А. и Кравченко М.А. не допущены Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в качестве представителей Общества к участию в судебном заседании.

Представители Администрации в судебном заседании просили оставить судебные акты апелляционного суда и суда округа без изменения.

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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения конкурсного управляющего и представителей Администрации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалованные судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в собственности Общества находятся следующие объекты, на которые за ним в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности как на недвижимое имущество: здание нежилого назначения площадью 242,7 кв. м с кадастровым номером 50:22:0000000:100370, арматурный цех площадью 311 кв. м с кадастровым номером 50:22:0010211:1125, кузница площадью 37,2 кв. м с кадастровым номером 50:22:0010211:1249, склад площадью 273 кв. м с кадастровым номером 50:22:0010211:1011, основное строение площадью 87,2 кв. м

с кадастровым номером 50:22:0010211:1048, мастерские площадью 332,7 кв. м с кадастровым номером 50:22:0010211:1047.

По заявлению Общества в целях предоставления земельного участка для эксплуатации указанных объектов Администрация постановлением от 02.05.2012 № 967-ПА утвердила схему расположения земельного участка площадью 8209 кв. м (земельный участок поставлен на кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер 50:22:0010211:286) категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «земельный участок прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» на кадастровой карте территории.

В ответ на заявление Общества о выкупе в собственность спорного земельного участка Администрация в письме от 10.04.2017 № 669 предложила заявителю заключить договор аренды, поскольку в соответствии с заключением Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области в отношении указанного земельного участка существует ограничение оборотоспособности.

Администрация 01.06.2018 провела осмотр земельного участка по адресу: город Люберцы, ул. Почтовое отделение, д. 36А, по итогам которого составила акт № 39/18, где зафиксировала факты самовольного размещения неустановленными лицами нестационарных объектов: пяти металлических ангаров, трех металлических гаражей, трех металлических построек.

На основании указанного акта Администрация 01.06.2018 вынесла в адрес неустановленного лица требование № 39/18 о демонтаже перечисленных выше объектов, опубликовав его в газете «Люберецкая панорама».

Постановлением от 29.06.2018 № 2512-ПА «О демонтаже незаконно возведенных нестационарных объектов, расположенных по адресу: городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Почтовое отделение, дом 36 А» Администрация поручила муниципальному учреждению муниципального образования городской округ Люберцы «Объединенный комбинат благоустройства и жилищно-коммунального хозяйства» в срок до 31.08.2018 произвести демонтаж 11 незаконно установленных нестационарных объектов.

Постановлением от 25.09.2018 № 3776-ПА Администрация исключила 5 из 11 подлежащих демонтажу нестационарных объектов.

Письмом от 21.09.2018 № Р001-1008284653-106369176 Администрация отказала Обществу в предоставлении земельного участка в аренду на том основании, что расположенные на нем недвижимые объекты подлежат изъятию для государственных нужд, поскольку входят в границы земельного участка, предназначенного для реализации проекта транспортно-пересадочного узла «Котельники», утвержденного распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 25.04.2018 № П22/0040-18.

Решением Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 16.01.2019 отменено согласование предоставления участка в аренду Обществу.

Изложенные обстоятельства послужили основанием для обращения Общества в суд с требованиями по настоящему делу.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статей 65 и 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключение судебной строительно-технической экспертизы от 27.05.2019, руководствуясь частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200, частью 2 статьи 201 АПК РФ, пунктом 1 статьи 308.3 ГК РФ, подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6, пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьями 8, 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», разъяснениями пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», требования удовлетворил частично.

При этом суд исходил из следующего.

В нарушение статьи 65 АПК РФ Общество не доказало нарушение оспариваемыми актом проверки от 01.06.2018 № 39/18 и постановлением Администрации от 29.06.2018 № 2512-ПА его прав и законных интересов, указанные документы не содержат адресованные Обществу властно-распорядительные предписания, поэтому отказал в удовлетворении требований о признании данных актов незаконными.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20, подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ исключительное право на приобретение земельных участков в аренду без торгов имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Признав доказанным, что за Обществом в Едином государственном реестре недвижимости 09.06.2007 зарегистрировано право собственности на шесть объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010211:286, суд удовлетворил иск в части признания незаконным отказа в предоставлении участка в аренду.

В целях устранения нарушенных прав суд обязал Администрацию заключить с Обществом договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010211:286 сроком на три года в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу. Кроме того, руководствуясь пунктом 1 статьи 308.3 ГК РФ, суд признал обоснованным присуждение в пользу Общества судебной неустойки на случай неисполнения судебного акта.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции в части удовлетворенных требований.

Руководствуясь подпунктом 7 пункта 5 статьи 27, пунктом 12 статьи 85 ЗК РФ, пунктом 8 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», пунктом 8 постановления Правительства Московской области от 08.04.2015 № 229/13 «Об утверждении Порядка и условий размещения на территории Московской области объектов, которые могут быть размещены на землях или земельных участках, находящихся в государственной, муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена,

без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута», апелляционный суд установил, что спорный земельный участок входит в границы планируемого строительства транспортно-пересадочного узла «Котельники», имеет вид разрешенного использования «автомобильный транспорт», является ограниченным в обороте, поэтому, в силу пункта 6 статьи 39.16 ЗК РФ, не может быть предоставлен в аренду Обществу.

Кроме того, Общество не обосновало необходимость использования для эксплуатации принадлежащих ему объектов недвижимости всего земельного участка площадью 8209 кв. м.

Суд округа поддержал выводы апелляционного суда. При этом дополнительно указал следующее.

В статье 39.16 ЗК РФ в числе прочих приведено следующее самостоятельное основание для отказа в предоставлении участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность физических и юридических лиц: указанный в заявлении о предоставлении земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения; с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, не уполномоченное на строительство этих объектов (пункт 17).

В пункте 27 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017, указано, что, по смыслу статьи 39.16 ЗК РФ, для отказа в предоставлении участка в аренду по основанию, предусмотренному пунктом 17 данной статьи, достаточно установить, что в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории испрашиваемый участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения. При этом для отказа в предоставлении не требуется доказательств резервирования этого участка для государственных или муниципальных нужд.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

Комиссия Администрации при осмотре земельного участка установила наличие на нем 11 объектов движимого имущества (впоследствии уточнив их количество до 6), зафиксировав данные сведения в акте проверки, где также указала, что данное движимое имущество размещено на указанном земельном участке неустановленными ею лицами.

На основании акта Администрация вынесла в адрес неустановленных лиц требование о демонтаже и опубликовала его в средстве массовой информации, впоследствии своим постановлением поручив муниципальному учреждению произвести демонтаж перечисленного в акте имущества.

Оспаривая акты Администрации и ее действия, направленные на освобождение земельного участка путем демонтажа расположенного на нем

движимого имущества, Общество указывало, что на данном земельном участке расположены 6 недвижимых объектов, имеющих прочную связь с землей, право собственности на которые зарегистрировано за ним в Едином государственном реестре недвижимости, поэтому они не могут быть демонтированы ни им самим, ни по поручению Администрации муниципальным учреждением. Напротив, Общество, как собственник недвижимости, имеет исключительное право на земельный участок, на котором эти объекты расположены, и просит оформить земельные правоотношения, предоставив ему участок для их эксплуатации в аренду.

В уточнении к жалобе конкурсный управляющий, сославшись на заключение судебной экспертизы, проведенной в рамках дела Арбитражного суда Московской области № А41-88032/2018, указал, что из шести объектов, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, два являются недвижимыми, три - движимыми, один объект фактически отсутствует.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Кроме того, главой 24 АПК РФ предусмотрены особенности рассмотрения дел об оспаривании решений органов местного самоуправления о сносе самовольных построек (часть 2 статьи 201 АПК РФ).

Разрешение вопроса о законности или незаконности (недействительности) оспариваемого ненормативного акта, действий, бездействия публичных органов и нарушения им прав и законных интересов заявителя зависит от правового регулирования правоотношений и установленных по конкретному делу обстоятельств.

В частности, при рассмотрении данного дела необходимо установить порядок предоставления земельного участка публичной собственности для размещения и использования недвижимых и движимых объектов частных лиц, полномочия публичных органов на осуществление проверок и вынесение обязательных предписаний, правовой режим земельного участка, наличие прав на размещение спорных объектов, их характеристики и иные значимые для разрешения спора обстоятельства.

Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» осуществление муниципального земельного контроля в границах городского округа относит к вопросам местного значения городского округа (пункт 26 части 1 статьи 16).



Под муниципальным земельным контролем согласно пункту 1 статьи 72 ЗК РФ понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением в том числе гражданами и юридическими лицами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

Органы местного самоуправления городского округа осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений (пункт 3 статьи 72 ЗК РФ).

В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения. Должностные лица органов местного самоуправления направляют копию указанного акта в орган государственного земельного надзора (пункт 5 статьи 72 ЗК РФ).

В срок не позднее чем пять рабочих дней со дня поступления от органа местного самоуправления копии акта проверки, указанного в пункте 5 статьи 72 ЗК РФ, орган государственного земельного надзора обязан рассмотреть указанный акт и принять решение о возбуждении дела об административном правонарушении или решение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении и направить копию принятого решения в орган местного самоуправления (пункт 6 статьи 72 ЗК РФ).

Пунктом 2 статьи 72 ЗК РФ установлено, что муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений статьи 72 ЗК РФ.

Администрация в отзыве указала, что при осуществлении проверки, составлении акта, вынесении предписания и постановления о демонтаже спорного имущества полагала, что все объекты являются нестационарными и действовала в соответствии с пунктом 1 статьи 25 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области», согласно которому установка некапитальных объектов допускается с разрешения и в порядке, установленном органами местного самоуправления.

Порядок размещения временных нестационарных объектов на территории городского округа Люберцы утвержден решением Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от 16.05.2018 № 202/21, а порядок демонтажа незаконно возведенных нестационарных объектов на территории городского округа Люберцы Московской области – постановлением Администрации от 02.10.2017

№ 1534-ПА, согласно которому по результатам выезда на место специально созданная комиссия составляет акт о выявлении самовольно (незаконно) установленного нестационарного объекта на территории городского округа Люберцы (пункт 3.2); принимает меры для выявления лица, осуществившего установку нестационарного объекта (физического или юридического лица), и обеспечивает ознакомление данного лица (либо его представителя) с актом о выявлении самовольно (незаконно) установленного нестационарного объекта на территории городского округа Люберцы (пункт 3.3); после составления акта о выявлении самовольно (незаконно) установленного нестационарного объекта на территории городского округа Люберцы в отношении лица, осуществившего самовольную (незаконную) установку нестационарного объекта, комиссия составляет требование о демонтаже самовольно (незаконно) установленного нестационарного объекта (пункт 3.4); лицо, осуществившее самовольную (незаконную) установку нестационарного объекта, указанное в требовании о демонтаже самовольно (незаконно) установленного нестационарного объекта, обязано в течение 3 рабочих дней с момента вручения требования своими силами и за свой счет демонтировать самовольно (незаконно) установленный им нестационарный объект (пункт 3.6); в случае неисполнения лицом, самовольно (незаконно) разместившим нестационарный объект, требования о демонтаже нестационарного объекта в срок, установленный в пункте 3.6 данного Положения, Администрация принимает решение о демонтаже объекта силами и за счет средств бюджета городского округа Люберцы (пункт 3.7).

Таким образом, статьей 72 ЗК РФ, положениями закона субъекта Российской Федерации и нормативных актов муниципального образования предусмотрена возможность проведения муниципального земельного контроля в отношении юридических лиц с выдачей обязательных для исполнения предписаний об устранении нарушений земельного законодательства.

При этом по сути акт проверки с фиксацией выявленного нарушения и предписание о его устранении представляют собой неразрывно связанные между собой акты, что не исключает оспаривание заявителем, полагающим свои права нарушенными, в том числе и акта проверки, в котором, в числе прочего зафиксировано, что объект, зарегистрированный на праве собственности за Обществом как недвижимый, относится к движимому имуществу, в одном процессе, в том числе по правилам главы 24 АПК РФ.

Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства может повлечь для юридического лица негативные последствия в виде сноса недвижимых объектов и демонтажа движимого имущества, лишению права собственности на них, привлечение к административной ответственности, установленной частью 1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В этой связи вывод суда первой инстанции, поддержанный апелляционным судом и судом округа о том, что оспариваемые акты и действия органа местного самоуправления об устранении нарушений земельного

законодательства путем сноса указанного имущества не нарушает либо иным образом не затрагивает права и законные интересы Общества является ошибочным. Кроме того, без рассмотрения по существу данных требований невозможно определить наличие прав Общества на земельный участок площадью, необходимой для размещения и эксплуатации находящегося в его собственности имущества.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 № 18-КА20-16.

Апелляционный суд и суд округа, основываясь на выводе о расположении спорного земельного участка в границах планируемого строительства транспортно-пересадочного узла «Котельники», указали, что он имеет вид разрешенного использования «автомобильный транспорт», является ограниченным в обороте, поэтому, в силу пункта 6 статьи 39.16 ЗК РФ, не может быть предоставлен в аренду Обществу.

Однако суды не учли следующие нормы права.

Согласно пункту 1 статьи 39.20 ЗК РФ, если иное не установлено этой статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с пунктом 2 статьи 22 ЗК РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 данного Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и данным Кодексом.

В пункте 4 статьи 27 ЗК РФ приведен исчерпывающий перечень изъятых из оборота земельных участков, занятых находящимися в федеральной собственности следующими объектами: 1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 данного Кодекса); 2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами); 3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды; 4) объектами организаций федеральной службы безопасности; 5) объектами организаций органов государственной охраны; 6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ; 7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования; 8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний; 9) воинскими и гражданскими захоронениями; 10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Судами не было установлено, что спорный земельный участок относится к землям, изъятым из оборота.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 данного Кодекса, на праве оперативного управления.

Статьей 39.17 ЗК РФ регламентирован порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Согласно пункту 5 статьи 39.17 ЗК РФ в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 данного Кодекса и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий: 1) осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ; 2) принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю; 3) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 данного Кодекса, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

В статье 39.16 ЗК РФ в числе прочих приведены следующие основания для отказа в предоставлении публичного участка без проведения торгов:

указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок является изъятым из оборота или ограниченным в обороте и его предоставление не допускается на праве, указанном в заявлении о предоставлении земельного участка (пункт 6);

указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, не уполномоченное на строительство этих объектов (пункт 17).

В соответствии с подпунктом 7 пункта 5 статьи 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции и (или)

эксплуатации объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения.

При применении пункта 17 статьи 39.16 ЗК РФ следует учитывать, что до начала строительства или реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории должна быть произведена в установленном статьями 279-282 ГК РФ, положениями главы VII.1 ЗК РФ порядке процедура изъятия у собственников для государственных или муниципальных нужд как объектов недвижимости, так и права аренды земельного участка, на котором они расположены.

В этом случае в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 279 ГК РФ в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В силу подпункта 3 пункта 1 статьи 56.11 ЗК РФ основанием для досрочного прекращения договора аренды земельного участка является заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества.

Права на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное (пункт 3 статьи 56.11 ЗК РФ).

Таким образом, из совокупного толкования пункта 2 статьи 22, пункта 4 статьи 27, пункта 1 статьи 39.20, подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6, подпункта 3 пункта 1 статьи 56.11 ЗК РФ, подпункта 3 пункта 2 статьи 279 ГК РФ следует, что сами по себе положения пункта 17 статьи 39.16 ЗК РФ не лишают права собственника объектов недвижимости на заключение договоров аренды земельного участками, занятого объектами недвижимости и необходимого для их использования, в аренду без торгов.

Суд округа необоснованно сослался на пункт 27 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017, поскольку приведенная в нем позиция ограничена толкованием пункта 17 статьи 39.16 ЗК РФ в случае обращения с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, а не в аренду.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что суды первой, апелляционной и кассационной инстанций допустили существенные

нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможны защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Доводы Общества о нарушении апелляционным судом и судом округа норм процессуального права применительно к части 1 статьи 291.11, части 4 статьи 169, пункту 5 части 4 статьи 288, пункту 2 части 4 статьи 288 АПК РФ не нашли своего подтверждения.

При новом рассмотрении суду надлежит учесть изложенное и рассмотреть иск по существу заявленных требований, в том числе установить какие из расположенных на спорном земельном участке объектов относятся к недвижимому имуществу применительно к статье 130 ГК РФ, наличие утвержденных в установленном порядке документов территориального планирования и (или) документации по планировке территории, предусматривающих строительство транспортно-пересадочного узла «Котельники», в границах территории которого расположено недвижимое имущество Общества и спорный земельный участок.

Руководствуясь статьями 167, 170, 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 22.08.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.05.2020 по делу № А41-63226/2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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

Председательствующий судья

Г.Г. Попова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

И.Л. Грачева