



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 309-ЭС21-3466

г. Москва

13.09.2021

Резолютивная часть определения объявлена 09.09.2021.

Полный текст определения изготовлен 13.09.2021.

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

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,

судей Борисовой Е.Е., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании, проведенном в режиме вэб-конференции (онлайн-заседание), кассационную жалобу администрации города Магнитогорска на решение Арбитражного суда Челябинской области от 15.06.2020, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.12.2020 по делу № А76-11526/2019.

В судебном заседании принял участие представитель администрации города Магнитогорска – Лукоянова Юлия Сергеевна (по доверенности от 02.12.2020 № АГ-02/7838).

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не направили своих представителей в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы, представления.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., объяснения представителя истца, принявшего участие в судебном заседании, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

администрация города Магнитогорска (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, к обществу с ограниченной ответственностью «Завод по переработке вторичного сырья и утилизации отходов» (далее – Общество) об изъятии: объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 74:33:1305001:533) со степенью готовности 25%; объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 74:33:1305001:532) со степенью готовности 60%, принадлежащих на праве собственности Обществу путем их продажи с публичных торгов.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 15.06.2020, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2020 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 25.12.2020, в удовлетворении требований отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права, просит обжалуемые судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 13.07.2021 № 309-ЭС21-3466 кассационная жалоба вместе с делом № А76-11526/2019 Арбитражного суда Челябинской области переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании судебной коллегии представитель Администрации поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе.

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 АПК РФ).

Как установлено судами и следует из материалов дела, между Администрацией (арендодатель) и открытым акционерным обществом «Завод по переработке вторичного сырья и утилизации отходов» (далее – Компания; арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 23.06.2008 № 4874 (далее – договор от 23.06.2008 № 4874), согласно пункту 1.1 которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 74:33:1305001:0046 (земли населенных пунктов; зона производственно-складских объектов); цель использования участка – для строительства отгрузочной площадки и складов.

Договор заключен сроком до 25.12.2008, его условия распространяются на отношения, возникшие с 25.12.2006; по истечении срока аренды земельного

участка арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 2.1).

Дополнительным соглашением от 01.07.2009 пункты 1.1, 2.1, 3.3 договора от 23.06.2008 № 4874 изложены в новой редакции.

На основании пункта 1.1 договора арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 74:33:1305001:0046 общей площадью 3954,14 кв. м для строительства склада, отгрузочной площадки, контрольно-пропускного пункта.

Срок действия договора от 23.06.2008 № 4874 продлен до 25.12.2010 (пункт 3.3).

За Обществом 18.11.2011 зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства (кадастровый номер 74:33:1305001:533) со степенью готовности 25% и объект незавершенного строительства (кадастровый номер 74:33:1305001:532) со степенью готовности 60%, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости от 07.08.2018 № 74/001/018/2018-18075 и № 74/001/018/2018-18074.

Согласно кадастровой выписке на земельный участок от 10.10.2019 № 7400/101/19-928853 объекты незавершенного строительства с кадастровыми номерами 74:33:1305001:533 и 74:33:1305001:532 располагаются на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1305001:46.

Компания прекратила деятельность в качестве юридического лица путем реорганизации в форме преобразования в Общество, о чем 14.03.2013 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена соответствующая запись.

Между Администрацией и Обществом подписано дополнительное соглашение от 26.06.2013 к договору от 23.06.2008 № 4874, которым стороны продлили срок действия договора аренды до 25.12.2015 и отразили, что на участке имеются объекты незавершенного строительства: 1) общая площадь застройки 9,10 кв. м, степень готовности 25%; 2) общая площадь застройки 91,1 кв. м, степень готовности 60%.

До истечения срока действия договора от 23.06.2008 № 4874 Общество обратилось к главе города Магнитогорска с заявлением от 23.09.2015 о

заключении договора аренды земельного участка на новый срок (3 года) для завершения возведения объектов незавершенного строительства.

По соглашению от 18.11.2015 договор от 23.06.2008 № 4874 расторгнут сторонами.

Между Администрацией (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 18.11.2015 № 9431 (далее – договор от 18.11.2015 № 9431), согласно пункту 1.1 которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 3954 кв. м (кадастровый номер 74:33:1305001:46), расположенный по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Спортивная, Орджоникидзевский район.

В соответствии с пунктом 1.2 указанного договора участок предоставлен для завершения возведения объектов незавершенного строительства с видом разрешенного использования – для строительства отгрузочной площадки и складов. На земельном участке расположены объекты незавершенного строительства со степенью готовности 25% и 60%, соответственно.

Пунктом 2.1 договора от 18.11.2015 № 9431 определено, что срок его действия устанавливается до 23.09.2018.

Условия договора применяются к отношениям сторон, возникшим с 03.11.2015 (пункт 2.3).

По завершении срока действия договора от 18.11.2015 № 9431 Администрация направила Обществу уведомление от 14.09.2018 № КУИиЗО-02/4625 об отказе от продления действия указанного договора.

Согласно акту обследования от 11.10.2019 на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1305001:46 располагаются объекты незавершенного строительства:

- кадастровый номер 74:33:1305001:532 со степенью готовности 60%, который находится в собственности у Общества. В настоящее время у объекта незавершенного строительства возведены стены, смонтирована кровля, вставлены окна; доступ в объект отсутствует;

- кадастровый номер 74:33:1305001:533 со степенью готовности 25%, который находится в собственности Общества. В настоящее время у объекта незавершенного строительства возведены стены, кровля, окна отсутствуют.

На территории исследуемого земельного участка находятся также металлические киоски, стройматериалы. В северо-западной части земельного участка осуществляется погрузка, выгрузка и переработка металлолома. Территория участка частично огорожена забором, охраняется.

Ссылаясь на прекращение действия договора от 18.11.2015 № 9431, который был заключен для завершения возведения объектов незавершенного строительства, Администрация обратилась в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Судебные инстанции, руководствуясь статьями 235, 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), подпунктом 10 пункта 2, подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), положениями Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ), пришли к выводу о том, что к спорным правоотношениям не подлежит применению статья 239.1 Гражданского кодекса, в связи с чем отказали в удовлетворении требований.

При этом судебные инстанции указали, что по смыслу подпункта 10 пункта 2, подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса после истечения срока действия ранее заключенного договора предоставление земельного участка в аренду для завершения строительства осуществляется однократно путем заключения с собственником объекта незавершенного строительства нового договора аренды.

Поскольку срок заключенного до 01.03.2015 договора от 23.06.2008 № 4874 не истек, так как стороны расторгли его соглашением от 18.11.2015, заключенный после 01.03.2015 договор от 18.11.2015 № 9431 не может рассматриваться в качестве доказательства реализации ответчиком права на однократное продление договора аренды для завершения строительства объекта на срок не более трех лет

в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 и подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что решение Арбитражного суда Челябинской области от 15.06.2020, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.12.2020 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 01.03.2015 регулируются главой V.1 Земельного кодекса.

Согласно пункту 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137 ФЗ) в случае если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14-39.17 Земельного кодекса. Положения настоящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.

Законом № 171-ФЗ в целях определения правовой судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока договора аренды земельного участка, предоставленного из публичной собственности для строительства, внесены изменения как в Земельный кодекс, так и Гражданский кодекс, который дополнен статьей 239.1, предусматривающей продажу такого объекта с публичных

торгов в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 33 статьи 34 Закона № 171-ФЗ установлено, что положения статьи 239.1 Гражданского кодекса не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу этого Федерального закона (01.03.2015).

Согласно данным нормам права применение положений статьи 239.1 Гражданского кодекса возможно в случае, если собственником объекта незавершенного строительства для его завершения уже было реализовано право на однократное его предоставление для целей завершения строительства путем заключения без торгов договора аренды после 01.03.2015 на основании пункта 21 статьи 3 Закона №137-ФЗ.

Таким образом, совокупное толкование приведенных норм права позволяет сделать вывод о том, что действующим земельным законодательством предусмотрено право собственника объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, на заключение (пролонгацию) после 01.03.2015 однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта. В случае если объект так и не был введен в эксплуатацию по истечении срока такого договора, уполномоченный орган вправе обратиться в суд в порядке статьи 239.1 Гражданского кодекса с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов.

Как установили суды, основанием заключения договора от 18.11.2015 № 9431 послужило обращение Общества в Администрацию с заявлением от 23.09.2015, в котором ответчик просил предоставить земельный участок в аренду для завершения возведения объектов незавершенного строительства,

указав в качестве правового обоснования названные выше положения Земельного кодекса.

Договор от 23.06.2008 № 4874 расторгнут соглашением сторон 18.11.2015, в связи с чем прекратил свое действие.

Таким образом, поскольку договор № 9431 был заключен сторонами 18.11.2015, то есть после вступления в силу Закона № 171-ФЗ, то к спорным правоотношениям, с учетом пункта 21 статьи 3 Закона №137-ФЗ, подлежат применению положения статьи 239.1 Гражданского кодекса.

Ссылка судов на то, что договор от 18.11.2015 № 9431 мог быть заключен только в случае прекращения действия договора от 23.06.2008 № 4874 (в связи с истечением срока его действия), несостоятельна, поскольку законность заключения договора от 18.11.2015 № 9431 не оспаривается.

Выводы судов о том, что Общество не воспользовалось предоставленным ему законом правом на однократное заключение договора аренды для завершения строительства, так как срок действия, прекращенного по соглашению сторон договора от 23.06.2008 № 4874, не истек, влечет противоречащее положениям действующего законодательства право ответчика требовать повторного предоставления ему земельного участка для завершения строительства, в связи с чем не может быть признан верным.

Доказательств того, что строительство объектов завершено в настоящее время, не имеется; срок действия разрешения на строительство истек 05.10.2011.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия полагает, что обжалуемые судебные акты приняты с существенными нарушениями норм материального права, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Челябинской области.

При новом рассмотрении следует учесть изложенное, дать надлежащую оценку доводам и возражениям сторон, правильно применить нормы материального права.

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

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда Челябинской области от 15.06.2020, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.12.2020 по делу № А76-11526/2019 отменить.

Дело № А76-11526/2019 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Челябинской области.

Настоящее 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

Н.С. Чучунова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Г.Г. Попова