

УТВЕРЖДЕН
президиумом
Арбитражного суда
Северо-Кавказского округа
23.12.2024

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ, СВЯЗАННЫМ С ВОПРОСАМИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

1. Земельный участок из земель населенных пунктов, ранее находившийся в территориальной зоне сельскохозяйственного использования и предоставленный в этих целях в аренду, не может быть предоставлен арендатору в собственность без проведения торгов после изменения градостроительного регламента территориальной зоны, не предусматривающего такое разрешенное использование.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к департаменту о признании незаконным отказа в предоставлении в собственность за плату без проведения торгов земельного участка, о возложении на департамент обязанности подготовить и направить проект договора купли-продажи спорного участка.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказано. Судебный акт мотивирован тем, что в соответствии с генеральным планом сельского поселения спорный участок расположен на проектируемой производственной территории. Фактическое использование спорного участка не соответствует его правовому режиму.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда отменено, исковые требования удовлетворены. Судебный акт мотивирован отсутствием противоречий между категорией и назначением спорного участка, а также тем, что возможность осуществления сельскохозяйственного производства на спорном участке с учетом недоказанности факта реализации документов территориального планирования в части размещения на спорном участке производственных объектов позволяет предоставить данный

земельный участок обществу в собственность на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Суд округа, отменяя судебный акт апелляционной инстанции и оставляя в силе решение суда первой инстанции, указал следующее.

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Однако земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки (пункт 11 статьи 85 Земельного кодекса).

Таким образом, земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования на основании пункта 11 статьи 85 Земельного кодекса используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Суд первой инстанции установил, что изменение вида использования по территориальной зоне, к которой относится спорный участок, произошло в период действия договора аренды, но до обращения общества с заявлением о предоставлении спорного участка в собственность. Установив, что

фактическое использование спорного участка не соответствует его правовому режиму, разрешенное использование спорного участка предусматривает размещение объектов капитального строительства и не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении общества о предоставлении спорного участка (для ведения сельскохозяйственного производства), что в силу пункта 14 статьи 39.16 Земельного кодекса является основанием для принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов, суд первой инстанции правомерно отказал обществу в удовлетворении исковых требований.

При этом суд первой инстанции также учел правовую позицию, изложенную в определении Верховного Суда Российской Федерации от 05.03.2019 № 309-ЭС19-352, о том, что продажа без проведения торгов земельного участка, отнесенного градостроительным регламентом к производственной зоне, под видом земельного участка сельскохозяйственного использования повлечет обход процедур, установленных земельным законодательством (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.03.2023 по делу № А32-28789/2021*).

2. Несоблюдение порядка официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, установленного уставом поселения, городского округа по месту нахождения земельного участка, при опубликовании извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка влечет признание соответствующих торгов и договора недействительными.

Администрация обратилась в суд с иском к предприятию о признании недействительными аукциона по реализации права аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения и заключенных по его результатам договоров аренды, о применении последствий

недействительности сделок путем возложения на предприятие обязанности возвратить земельные участки.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. Суд указал, что извещение о проведении аукциона в отношении спорных земельных участков сельскохозяйственного назначения не опубликовано в печатном издании, являющемся официальным источником опубликования сообщений, связанных с вопросами реализации прав и обязанностей участников земельных отношений.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение отменено в части признания недействительным аукциона, в этой части в иске отказано с указанием на пропуск установленного статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) годичного срока давности.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции, отметив следующее.

Возможность ознакомления с извещением о проведении аукциона в сети Интернет не освобождает организатора торгов от обязанности доведения информации о таких торгах в порядке, предусмотренном уставом соответствующего поселения.

Возможность приобретения прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения (значимый экономический и социальный ресурс населения сельского поселения) обеспечивается соблюдением и реализацией принципа публичности открытых по составу участников торгов на право заключения договора аренды государственных или муниципальных земельных участков. Обнародование информации о таких торгах должно обеспечивать доступность соответствующих сведений потенциальным участникам, что подразумевает широкое распространение извещения способом, признанным жителями соответствующей местности и закрепленным в уставе поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка.

Факт существенного нарушения процедуры проведения торгов, выразившегося в несоблюдении правил пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса, повлиял на число участников торгов. Следовательно, спорные договоры аренды земельных участков с предприятием заключены с нарушением закона.

Несоблюдение порядка организации и проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков привело к заключению с предприятием договоров с нарушением требований закона (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.08.2023 по делу № А15-1989/2022*).

3. При изъятии по решению суда объекта незавершенного строительства, расположенного на находящемся в публичной собственности земельном участке, путем продажи с публичных торгов у собственника данного объекта сохраняется обязанность по внесению платы за пользование этим участком до момента регистрации перехода права собственности на изъятый объект к приобретателю на публичных торгах или собственнику земельного участка. Такая обязанность может быть признана судом отсутствующей в период необоснованного и недобросовестного уклонения уполномоченного органа от организации торгов.

Комитет обратился в суд с исковым заявлением к обществу о взыскании платы за фактическое пользование земельным участком.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

Апелляционный суд изменил решение, уменьшив взыскиваемую сумму.

Отменяя постановление апелляционного суда и направляя дело на новое рассмотрение, суд округа указал следующее.

Применительно к заявленному комитетом периоду взыскания плата за использование земельного участка определяется с применением регулируемых ставок арендной платы, то есть исходя из нормативных

правовых актов, принятых уполномоченными органами и устанавливающих ставки арендной платы и методику их расчета.

Суд апелляционной инстанции установил, что размер арендной платы определялся на основании постановления правительства Ставропольского края от 26.12.2018 № 601-п (далее – постановление № 601-п).

Суд апелляционной инстанции верно указал на отсутствие оснований для применения при расчете платы за 2019 год ставки арендной платы в размере 3% от кадастровой стоимости участка в соответствии с подпунктом 5 пункта 3 утвержденного постановлением № 601-п порядка. Данный подпункт признан в судебном порядке не отвечающим принципу экономической обоснованности, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582. Указанный принцип подлежит учету при определении размера арендной платы за использование земель публичной собственности (пункт 1 статьи 39.7 Земельного кодекса).

Между тем суд апелляционной инстанции при определении ставки арендной платы, подлежащей применению с 01.01.2020, не принял во внимание последующее изменение утвержденного постановлением № 601-п порядка. В названный период комитет применил при расчете ставку арендной платы в размере 3,6% от кадастровой стоимости участка.

При определении периода взыскания арендной платы суд апелляционной инстанции исходил из того, что постановлением апелляционного суда по другому делу по иску комитета принадлежащий обществу объект незавершенного строительства, расположенный на спорном земельном участке, изъят путем продажи с публичных торгов. В таком случае правомерный период взыскания платы за использование участка с собственника объекта незавершенного строительства ограничен датой вступления в законную силу судебного акта.

В то же время при изъятии объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в публичной собственности, путем продажи с публичных торгов по решению суда на

основании статьи 239.1 Гражданского кодекса собственник данного объекта по общему правилу, исходя из положений пункта 2 статьи 8.1, пункта 1 статьи 131, пункта 1 статьи 551, пунктов 1, 3 статьи 552 Гражданского кодекса, обязан вносить плату за пользование земельным участком до момента регистрации перехода права собственности на изъятый объект к иному лицу – приобретателю на публичных торгах или собственнику земельного участка.

В случае, если собственником объекта незавершенного строительства будут представлены доказательства, подтверждающие, что уполномоченный орган необоснованно уклонялся от организации первоначальных и (или) последующих торгов, затягивал их проведение или иным образом препятствовал реализации объекта, то в силу статьи 10 Гражданского кодекса и разъяснений, содержащихся в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума № 25), в удовлетворении иска о взыскании платы за пользование земельным участком с собственника объекта незавершенного строительства может быть отказано исключительно за период такого неправомерного бездействия (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.10.2023 по делу № А63-3439/2022*).

4. При рассмотрении требования к унитарному предприятию, признанному несостоятельным (банкротом), о расторжении договора аренды земельного участка и возврате участка арендодателю подлежит рассмотрению вопрос о наличии включенных в конкурсную массу должника объектов недвижимости в границах спорного участка, а также о возможности образования в соответствии с действующим законодательством самостоятельного земельного участка в целях эксплуатации таких объектов. Право аренды земельного участка под принадлежащими унитарному предприятию объектами

недвижимости может быть признано имущественным активом должника для целей определения стоимости реализации объектов недвижимого имущества.

Министерство обратилось в арбитражный суд с иском к унитарному предприятию о взыскании арендных платежей по договору аренды земельного участка, расторжении данного договора, возложении на предприятие обязанности возвратить земельный участок по акту приема-передачи и присуждении судебной неустойки на случай неисполнения судебного акта.

Решением суда первой инстанции с унитарного предприятия взыскана часть арендных платежей, договор аренды расторгнут, на ответчика возложена обязанность возвратить министерству земельный участок. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дел в арбитражном суде первой инстанции. К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество, которое по результатам открытых торгов приобрело у унитарного предприятия, признанного несостоятельным (банкротом), права и обязанности арендатора спорного земельного участка.

Постановлением апелляционного суда решение отменено, по делу принят новый судебный акт. С унитарного предприятия в пользу министерства взысканы арендные платежи, договор аренды земельного участка расторгнут, на ответчика возложена обязанность возвратить министерству земельный участок. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Суд кассационной инстанции отменил апелляционное постановление и направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, указав следующее.

В пункте 20 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.06.2021, указано, что в силу подпункта 2 пункта 5 статьи 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» при банкротстве государственных унитарных предприятий принадлежащие им как арендаторам права и обязанности по договорам аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, не могут быть переданы иным хозяйствующим субъектам, в том числе посредством проведения торгов. Действующее законодательство не содержит положений о том, что право аренды, которым арендатор не вправе был распоряжаться, может быть передано им другому лицу лишь на том основании, что после заключения договора вынесено судебное решение о признании арендатора банкротом.

В рамках другого дела конкурсный управляющий унитарного предприятия обратился в арбитражный суд с иском к министерству о возложении обязанности заключить договор аренды спорного земельного участка. В рамках данного дела утверждено мировое соглашение, по условиям которого министерство приняло на себя обязательства заключить с унитарным предприятием договор аренды земельного участка на 49 лет.

Иск в рамках названного дела был мотивирован наличием у предприятия объектов недвижимости и положениями статьи 36 Земельного кодекса. К исковому заявлению прилагалась выписка из реестра государственного имущества Республики Дагестан с указанием объектов недвижимости предприятия.

Таким образом, спорный договор аренды заключен в период нахождения унитарного предприятия в процедуре банкротства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Земельного кодекса единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов является основным принципом, по которому все прочно связанные с земельным

участком объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральным законом.

Согласно пункту 3 статьи 552 Гражданского кодекса, пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение (пункт 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»; далее – постановление Пленума № 11).

В пункте 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – постановление Пленума № 73) приведена правовая позиция, согласно которой при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

Таким образом, при реализации объектов недвижимости, включенных в конкурсную массу унитарного предприятия, к покупателю в силу закона

переходят и права на земельный участок, занятый объектом недвижимости (зданием, сооружением) и необходимый для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и у унитарного предприятия, в связи с чем право аренды земельного участка под принадлежащими унитарному предприятию объектами недвижимости может быть признано имущественным активом должника для целей определения стоимости реализации объектов недвижимого имущества.

Кроме того, в случае, когда на арендованном земельном участке, находящемся в публичной собственности, расположен объект недвижимости, возведенный на законных основаниях и принадлежащий арендатору, статья 622 Гражданского кодекса не может служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению этого участка независимо от того, расторгнут или прекращен договор аренды. Соответствующая правовая позиция применительно к не завершённому строительством объекту недвижимости на арендуемом земельном участке приведена в пункте 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2017.

С учетом изложенного при рассмотрении требований министерства о расторжении договора аренды и возврате земельного участка обязательному исследованию подлежал вопрос о наличии в границах спорного земельного участка объектов недвижимости ответчика, включенных в конкурсную массу.

При этом следует также учитывать, что спорный земельный участок имеет значительную площадь и относится к землям сельскохозяйственного назначения. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) не распространяет свое действие на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями; оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации (пункт 7 статьи 27

Земельного кодекса, абзац второй пункта 1 статьи 1 Закона № 101-ФЗ). Образование участков из земель сельскохозяйственного назначения, необходимых для эксплуатации объектов недвижимости, осуществляется по правилам Земельного кодекса Российской Федерации. Требования к образуемым земельным участкам закреплены в статье 11.9 названного Кодекса.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 13 постановления Пленума № 11, земельный участок должен быть сформирован для целей эксплуатации принадлежащего заявителю объекта недвижимости, расположенного на данном участке, в размере, необходимом для такой эксплуатации.

Согласно правовому подходу, сформулированному в определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2015 № 309-ЭС15-11394, площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества.

Таким образом, дополнительного исследования судом требовали вопросы о наличии включенных в конкурсную массу объектов недвижимости ответчика в границах спорного участка и о возможности образования в соответствии с действующим законодательством самостоятельного земельного участка в целях эксплуатации таких объектов (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.02.2024 по делу № А15-3819/2021*).

5. Частичное образование земельного участка, необходимого для размещения и эксплуатации нежилого здания, за счет территории общего пользования само по себе не является основанием для применения при расчете арендной платы утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 принципа учета наличия предусмотренных законодательством

ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения.

Общество обратилось в суд с исковым заявлением к управлению о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне внесенной арендной платы в размере, исчисленном без учета отнесения арендуемого обществом участка к землям, ограниченным в обороте.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказано со ссылкой на то, что расчет арендной платы управлением произведен правильно в соответствии с договором аренды земельного участка.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение изменено, с управления в пользу общества взыскана часть отыскиваемой суммы.

Судебный акт мотивирован тем, что арендная плата по договору является регулируемой и подлежит исчислению с применением принципа № 7 определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, введенного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2017 № 531 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582», с учетом того, что арендуемый обществом земельный участок ограничен в обороте.

Суд округа отменил постановление апелляционного суда и направил дело на новое рассмотрение, сославшись на пункт 8 статьи 27 и пункт 12 статьи 5 Земельного кодекса, суд апелляционной инстанции не учел следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 27 Земельного кодекса земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 8 статьи 27 Земельного кодекса запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

В силу пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Суд апелляционной инстанции указал, что на спорном земельном участке расположено принадлежащее обществу на праве собственности нежилое строение (магазин), при этом право на приватизацию данного земельного участка ограничено, поскольку земельный участок частично расположен в границах территории общего пользования.

Данное обстоятельство суд апелляционной инстанции счел необходимым и достаточным для вывода о применении льготного порядка исчисления арендной платы за спорный земельный участок.

Для применения льготного порядка исчисления размера арендной платы за весь спорный земельный участок суду необходимо установить, является ли арендованный обществом спорный земельный участок неделимым; выяснить, почему земельный участок сформирован таким образом и почему его часть относится к территории общего пользования.

В случае, если из земельного участка, ограниченного в обороте, собственник объекта недвижимости может образовать необходимый для размещения и эксплуатации принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости земельный участок, который не будет ограничен в обороте, льготный размер арендной платы не подлежит применению к площади земельного участка, который может быть образован для размещения и эксплуатации объекта недвижимости (*постановление*

Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.07.2023 по делу № А32-21878/2022).

6. Изменение характеристик ранее предоставленного в аренду земельного участка (в частности, уменьшение его площади) не может влиять на возможность применения в отношении такого измененного участка положений подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса. Кроме того, вне зависимости от факта наложения границы земельного участка на полевую дорогу, а также на участок береговой полосы и водного объекта исправный арендатор, на протяжении длительного времени использующий земельный участок по целевому назначению, вправе требовать устранения нарушений и предоставления измененного участка в аренду на новый срок без проведения торгов на основании подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.

Глава хозяйства обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения администрации об отказе в предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, о возложении на администрацию обязанности заключить договор аренды земельного участка без проведения торгов на новый срок.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении заявления отказано. Суды указали, что предметом обращения главы хозяйства и оспариваемого решения администрации являлся земельный участок площадью 166 400 кв. м, в то же время площадь испрашиваемого земельного участка в результате раздела уменьшилась и стала составлять 151 400 кв. м. В связи с несовпадением предмета (площади земельного участка) в оспариваемом решении основания для признания его не соответствующим закону отсутствуют. Глава хозяйства не обращался в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 151 400 кв. м.

Отменяя судебные акты и удовлетворяя заявление главы хозяйства, суд округа указал следующее.

Согласно подпункту 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

Исходя из буквального толкования названной нормы права данный способ предоставления земельного участка без торгов обусловлен наличием ранее заключенного договора аренды этого земельного участка; такое право законодатель предоставил арендаторам, надлежащим образом использующим земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства; заявление о заключении нового договора аренды должно быть подано арендатором в соответствующий орган местного самоуправления до дня истечения срока действия ранее заключенного договора; возможность заключения договора аренды на новый срок распространяется не только на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, но и на все земельные участки, предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства независимо от категории земель в соответствии с установленными видами разрешенного использования; в случае, если при использовании земельного участка были выявлены в рамках государственного земельного надзора нарушения, они должны быть устранены к моменту обращения заявителя за заключением договора аренды

земельного участка, соответствующая информация должна иметься у уполномоченных органов.

В случае предоставления земельного участка в соответствии с правилами подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса опубликования извещения о предоставлении земельного участка не требуется.

Заявление главы хозяйства подано в уполномоченный орган в период действия ранее заключенного договора аренды испрашиваемого участка.

Испрашиваемый участок находится в пользовании главы хозяйства с 2004 года на основании договора аренды, заключенного с администрацией (арендодатель). Вопросы, связанные с определением площади и конфигурации участка, относились к компетенции соответствующих структурных подразделений администрации.

Статьями 1, 10 Гражданского кодекса участникам гражданских правоотношений предписано действовать добросовестно при осуществлении (защите) своих прав и при исполнении обязанностей. Запрещено извлечение преимущества из недобросовестного поведения.

С учетом приведенных норм арендодатель, на протяжении длительного периода получавший арендную плату и не оспаривавший ранее заключенный договор, допустивший при образовании участка включение в его состав объектов, затруднивших арендатору реализацию права на заключение нового договора, при выявлении подобных затруднений должен был оказать арендатору необходимое содействие в определении надлежащих характеристик объекта аренды.

Глава хозяйства является исправным арендатором, на протяжении длительного времени использующим по целевому назначению предоставленный ему в аренду земельный участок, поэтому вне зависимости от факта наложения границы участка на полевую дорогу, а также на участок береговой полосы и водного объекта он вправе требовать устранения нарушений и предоставления измененного участка в аренду на новый срок

без проведения торгов на основании подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.

Территории общего пользования по инициативе арендатора исключены из состава испрашиваемого им участка, что повлекло изменение (уменьшение) его площади до 151 400 кв. м. Измененный участок находится во владении главы хозяйства и используется для выращивания сельскохозяйственной продукции.

Поскольку в данном случае обеспечено устранение нарушений при образовании объекта аренды, а глава хозяйства просит предоставить ему измененный участок площадью меньше исходного, приведенные в отказе администрации доводы в таком случае не могли быть признаны правомерными, а уменьшение площади предоставленного главе хозяйства в аренду участка не могло влиять на возможность применения положений подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса (изменились характеристики ранее предоставленного в аренду участка, а не образован новый объект аренды, требующий реализации публичной процедуры предоставления).

Затруднения относительно определения объекта аренды отсутствуют, глава хозяйства использует этот земельный участок и вправе претендовать на его предоставление в порядке, предусмотренном подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.10.2023 по делу № А32-57381/2021*).

7. Неисполнение органом кадастрового учета обязанности по своевременной корректировке сведений о площади и кадастровой стоимости исходного земельного участка после образования из него новых участков не могло повлечь обязанности арендатора по внесению двойной арендной платы за пользование одной и той же физической территорией.

Предприниматель обратился в суд с иском к департаменту о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне внесенной арендной платы за пользование землей.

Суды отказали в удовлетворении иска, отметив, что начисленные по договору аренды пени превышают сумму излишне внесенной арендной платы и в результате произведенного зачета на стороне публично-правового образования, представляемого департаментом, отсутствует неосновательное обогащение.

Обжаловав судебные акты в суд кассационной инстанции, предприниматель указал, что при осуществлении государственного кадастрового учета изменений объекта аренды допущены технические ошибки в расчете его кадастровой стоимости, которые повлекли необоснованное двойное начисление арендных платежей за использование одной и той же площади.

Суд округа, удовлетворяя кассационную жалобу предпринимателя и направляя дело на новое рассмотрение, отметил следующее.

В отношении арендуемого предпринимателем на основании договора исходного земельного участка дважды осуществлен раздел. Сведения об уменьшении площади данного земельного участка внесены в ЕГРН, но сведения о пропорциональном уменьшении его кадастровой стоимости в реестр внесены не были. Образованные земельные участки предоставлены предпринимателю в аренду.

При непредоставлении обязанной стороной обусловленного договором исполнения другая сторона вправе приостановить встречное исполнение либо отказаться от него (пункт 2 статьи 328 Гражданского кодекса). По договору аренды арендодатель должен предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование, а арендатор – своевременно вносить плату за такое пользование (статьи 606, 614 Гражданского кодекса). В предусмотренных законом случаях арендная плата может устанавливаться

или регулироваться уполномоченным органом (статья 424 Гражданского кодекса).

Земельным кодексом Российской Федерации установлен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением установленных федеральными и региональными законами случаев (подпункт 7 пункта 1 статьи 1). Одной из форм платы за использование земли является арендная плата (статья 65), размер которой определяется договором аренды (пункт 4 статьи 22), а при аренде земельного участка, находящегося в публичной собственности, – в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации (пункт 1 статьи 39.7). Порядок определения размера арендной платы в отношении предоставленных в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается региональным органом государственной власти (подпункт 2 пункта 3 статьи 39.7).

Суды не учли, что в спорных правоотношениях совокупная площадь арендуемой предпринимателем территории не могла превысить первоначальную площадь исходного земельного участка, независимо от количества образованных за счет этой территории единиц кадастрового учета. Неисполнение органом кадастрового учета обязанности по своевременной корректировке сведений о площади и кадастровой стоимости земельного участка после образования из него новых участков не могло повлечь обязанности предпринимателя по внесению двойной арендной платы за пользование одной и той же физической территорией.

Начисление и внесение предпринимателем за конкретные периоды арендной платы за пользование образованными земельными участками исключало возможность начисления за аналогичные периоды арендной

платы за пользование соответствующими территориями в составе исходного земельного участка.

При расчете арендной платы за определенные периоды допущено нарушение принципов возмездности и эквивалентности, поскольку расчет произведен без учета уменьшения площади и, соответственно, кадастровой стоимости исходного земельного участка в связи с его разделом. Выводы о том, что начисленная неустойка превышает сумму излишне внесенной предпринимателем арендной платы и что в результате произведенного зачета на стороне публично-правового образования отсутствует неосновательное обогащение, неправомерны (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.10.2023 по делу № А32-54784/2021*).

8. Доказанность размещения на части сельскохозяйственного земельного участка бытового мусора сама по себе не означает доказанность обстоятельств нарушения плодородия земель, то есть такой их деградации, которая влечет невозможность их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к администрации и предприятию о понуждении осуществить за свой счет разработку проекта рекультивации в отношении арендуемого им земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения; выполнить работы по рекультивации земельного участка в соответствии с проектом рекультивации. Иск мотивирован наличием судебных актов по другому делу, которыми установлено размещение отходов производства и потребления на части арендуемого земельного участка. В этой связи ответчики обязаны произвести работы по рекультивации земель.

Суды первой и апелляционной инстанций требования удовлетворили частично, возложив на предприятие обязанности по разработке за свой счет проекта рекультивации и по осуществлению рекультивации части спорного земельного участка площадью 1594 кв. м из общей площади 2 110 400 кв. м всего участка.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты в части удовлетворения требований и направил дело в этой части на новое рассмотрение, указав следующее.

Судебными актами по другому делу установлено, что на земельных участках, граничащих с земельным участком общества, располагается свалка твердых коммунальных отходов. Данные участки являются смежными непосредственно в месте засорения отходами части земельного участка общества.

В соответствии с положениями статьи 60 Земельного кодекса нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

В силу пункта 2 статьи 62 Земельного кодекса на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения в силу статьи 7 Земельного кодекса имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В соответствии с пунктом 5 статьи 13 Земельного кодекса лица, деятельность которых привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя), обязаны обеспечить

их рекультивацию. Рекультивация земель представляет собой мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений.

Под деградацией земель сельскохозяйственного назначения понимается ухудшение свойств земель сельскохозяйственного назначения в результате природного и антропогенного воздействий (статья 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»).

Под нарушенными землями понимаются земли, деградация которых привела к невозможности их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием (пункт 1 Правил проведения рекультивации и консервации земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.07.2018 № 800 «О проведении рекультивации и консервации земель»).

Суды пришли к преждевременному выводу о доказанности обществом оснований для удовлетворения иска.

Судебными инстанциями не исследовались и не оценивались представленные предприятием доказательства, составленные позднее документов, представленных обществом, и опровергающие его доводы (материалы административного расследования, в том числе, протоколы испытаний почвенных образцов, из содержания которых следует, что предельно-допустимые концентрации химических веществ в почве не превышают установленных требований (нормативов)).

В материалах обследования спорного земельного участка (акт обследования, фотоматериалы, пояснительная записка к акту), проведенного

после окончания исполнительного производства в связи с исполнением судебных актов об освобождении части спорного участка от отходов, отсутствует информация о том, что какая-то часть арендуемых обществом сельскохозяйственных земель, имеет признаки деградации. Приложенные к акту обследования фотоматериалы фиксируют отсутствие мусора на части земельного участка, на котором ранее размещались отходы производства и потребления. Эти доказательства судами первой и апелляционной инстанций не исследовались и не оценивались.

Судебные инстанции сослались на то, что вина предприятия в уничтожении плодородного слоя почвы на спорном земельном участке установлена в рамках дела, которым удовлетворен иск общества о понуждении предприятия к освобождению от бытовых отходов части указанного участка площадью 1594 кв. м из общей площади 2 110 400 кв. м. Вместе с тем из содержания данных судебных актов не следует, что при разрешении спора устанавливались обстоятельства уничтожения предприятием плодородного слоя почвы.

В актах совместного осмотра зафиксировано удаление мусора (в мешках) с данной территории и повторное появление при следующем обследовании участка, а также пояснения представителей предприятия о том, что отходы размещаются иными неустановленными лицами с территории, арендуемой обществом.

Несмотря на указанное, сама по себе доказанность факта наличия на части земельного участка бытового мусора (в мешках), не означает доказанность обществом обстоятельств нарушения свойств сельскохозяйственных земель, то есть такой их деградации, которая влечет невозможность их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.06.2023 по делу № А32-21835/2021*).

9. Законодательный запрет на прекращение арендных отношений до окончания периода полевых сельскохозяйственных работ (подпункт 1 пункта 3 статьи 46 Земельного кодекса) не может распространяться на отношения по ничтожному (притворному) договору подряда, который прикрывает договор субаренды, не зарегистрированный в установленном порядке и являющийся незаключенным по отношению к обществу.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к компании о взыскании упущенной выгоды в связи с незаконным использованием в 2019 году земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, процентов за пользование чужими денежными средствами.

По мнению общества (арендатор участка), в 2019 году компания использовала земельный участок незаконно, а осенью 2018 года она не имела права начинать очередной сельскохозяйственный цикл и должна была возвратить земельный участок предпринимателю (предыдущему арендатору участка). Заключенный предпринимателем и компанией и непрошедший государственную регистрацию договор субаренды, прикрытый притворным договором подряда, не мог быть противопоставлен не являвшемуся его стороной обществу. Письмом от 09.02.2018 предприниматель уведомил компанию о необходимости прекращения с 09.02.2018 обработки почвы и проведения сельскохозяйственных работ на спорном участке.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен частично. Суд отметил, что общество не обосновало свое право на получение урожая озимой пшеницы 2019 года, сев которой произведен компанией осенью 2018 года, а прекращение договора субаренды земельного участка в период цикла сельскохозяйственных работ законодателем не допускается.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено, принят новый судебный акт о частичном удовлетворении требований. Согласившись в основном с мотивировкой суда

первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что, поскольку о смене арендатора компания узнала 23.03.2019 из письма предпринимателя от 21.03.2019, использование земельного участка с 24.03.2019 не может быть признано добросовестным.

В кассационной жалобе компания указывала, что договор субаренды земельного участка, прикрытый ничтожным договором подряда, не мог быть прекращен до завершения цикла сельскохозяйственных работ в отношении урожая озимой пшеницы, начатого в ходе осенне-полевых работ 2018 года.

Суд округа кассационную жалобу компании оставил без удовлетворения, указав следующее.

Предприниматель, арендующий земельный участок, и компания подписали договор на выполнение на земельном участке сельскохозяйственных работ (механизированных и ручных работ полного цикла) по сезонной необходимости до 2023 года. Целью договора определено недопущение простоя земель, ухудшения их качества и засорения. Вся полученная в рамках договора сельскохозяйственная продукция должна была поступить в собственность компании. Государственная регистрация договора не осуществлялась.

По согласованию с собственниками земельного участка предприниматель на основании договора передал обществу права и обязанности арендатора земельного участка. Государственная регистрация договора перенайма осуществлена 22.02.2019. О смене арендатора земельного участка компания узнала из письма предпринимателя от 21.03.2019.

Статьей 10 Гражданского кодекса не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В пункте 1 постановления Пленума № 25 указано на возможность признания поведения стороны недобросовестным

по инициативе суда. Критерием для этого служит очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Сделка может быть признана недействительной (ничтожной) независимо от применения последствий ее недействительности (пункты 2, 3 статьи 166 Гражданского кодекса). Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила (статья 170 Гражданского кодекса).

В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно. Притворной сделкой считается также та, которая совершена на иных условиях (пункт 87 постановления Пленума № 25).

Договор подряда не предполагает оставление результатов выполненной по заданию заказчика работы у подрядчика и оплату им этой работы заказчику (пункт 1 статьи 702 Гражданского кодекса). По договору подряда, заключенному на изготовление вещи, заказчик не передает права на нее подрядчику (пункт 2 статьи 703).

Договор аренды (субаренды) земельного участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации (пункт 2 статьи 26 Земельного кодекса) и считается заключенным для третьих лиц с момента его регистрации (пункт 3 статьи 433 Гражданского кодекса). В пункте 14 постановления № 73 Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснил, что права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам.

По смыслу статей 136, 303, 305 Гражданского кодекса и с учетом приведенных в пункте 12 постановления Пленума № 73 разъяснений при разрешении спора по иску арендатора, объект аренды которого был сдан в

аренду неуправомоченным лицом, о взыскании стоимости пользования этим объектом за период его нахождения в незаконном владении необходимо исходить из того, что при возврате имущества из чужого незаконного владения (как в судебном порядке, так и добровольно) его арендатор вправе потребовать от недобросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов (поступлений, которые имущество приносит, находясь в гражданском обороте), которые он извлек или должен был извлечь за все время владения.

Суд апелляционной инстанции правомерно квалифицировал требования общества как иск арендатора земельного участка о взыскании с компании как недобросовестного владельца земельного участка доходов, которые он извлек или должен был извлечь за все время своего незаконного владения. Предприниматель и компания при заключении договора подряда преследовали цель достижения других правовых последствий, фактически прикрывали свою волю на создание в отношении земельного участка субарендных отношений без получения на это согласия его собственников в противоречие запрету, установленному условиями договора аренды. Притворный договор подряда является ничтожной сделкой.

Прикрываемый ничтожным договором подряда договор субаренды с семилетним сроком подлежал государственной регистрации, но не был зарегистрирован. Для не участвующего в нем общества такой договор не являлся заключенным и не мог быть противопоставлен его требованиям.

Компания, действовавшая при его заключении с пороком воли, с намерением прикрыть субарендную сделку и в противоречие интересам собственников земельного участка, проигнорировавшая поступившие от предпринимателя в начале 2018 года требования о прекращении обработки почвы и проведения сельскохозяйственных работ, о возврате земельного участка и предоставлении исполнительной документации, осведомленная о смене арендатора земельного участка 23.03.2019, не могла быть признана действовавшей разумно и добросовестно ни при проведении в период

осенне-полевых работ 2018 года сева озимой пшеницы на части земельного участка, ни при засеве подсолнечником остальной части участка в период весенне-полевых работ 2019 года.

Законодательный запрет на прекращение арендных отношений до окончания периода полевых сельскохозяйственных работ (подпункт 1 пункта 3 статьи 46 Земельного кодекса) распространяется на отношения по договору аренды (субаренды), заключенному в установленном законом порядке. Ничтожный договор подряда, прикрывающий договор субаренды, не зарегистрированный в установленном порядке и являющийся незаключенным по отношению к обществу, таковым не мог быть признан.

Общество вправе требовать от компании как недобросовестного и незаконного владельца земельного участка возврата доходов, которые последний извлек за время своего незаконного владения земельным участком в 2019 году. Такие доходы составляют убытки общества в виде упущенной выгоды, находящиеся в прямой причинно-следственной связи с недобросовестным (незаконным) использованием компанией земельного участка (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.04.2023 по делу № А63-6121/2020*).

10. В силу прямого указания статьи 39.20 Земельного кодекса право лица на отдельное помещение в едином объекте капитального строительства не влечет возникновение права на формирование отдельного земельного участка под принадлежащим ему объектом.

Предприниматель обратился в суд с иском, в котором просил отменить решение об отказе администрации в предоставлении в собственность земельного участка, возложить на администрацию обязанность по подготовке и направлению в адрес заявителя проекта договора купли-продажи земельного участка. Требования мотивированы тем, что предприниматель является собственником нежилого здания площадью 10,7 кв. м, расположенного на земельном участке; право собственности зарегистрировано на основании договора купли-продажи.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, требования полностью удовлетворены. Судебные инстанции исходили из того, что предприниматель является собственником объекта недвижимости, расположенного на спорном земельном участке, и обладает правом на приобретение в собственность земельного участка. Вступившими в законную силу судебными актами, принятыми в рамках других арбитражных дел, отказано в иске администрации о сносе объекта предпринимателя, поскольку установлено, что спорный объект является недвижимым имуществом и частью единого торгового комплекса, осуществить снос данной части киоска без существенного нарушения конструктивных элементов смежных помещений невозможно, а также отказано в иске администрации о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности предпринимателя на нежилое здание.

Суд округа отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение, указав следующее.

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

В подпункте 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса предусмотрено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса.

Порядок приобретения земельных участков, находящихся в государственной собственности, без проведения торгов определен в статье 39.14 Земельного кодекса. Процедура подачи и рассмотрения

заявления о предоставлении такого участка регламентирована статьей 39.17 Земельного кодекса.

Исчерпывающие основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов указаны в статье 39.16 Земельного кодекса.

Подпунктами 14 и 19 статьи 39.16 Земельного кодекса предусмотрено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, в том числе в случаях, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка; предоставление земельного участка на заявленном виде права не допускается.

Предоставление земельного участка в собственность без проведения торгов, в порядке, предусмотренном подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса, осуществляется с учетом функционального использования и исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов, поэтому площадь передаваемого в собственность участка определяется в соответствии с требованиями пунктов 1 и 2 статьи 11.9 этого Кодекса.

Отказывая в рамках другого дела в удовлетворении требований администрации к предпринимателю об освобождении самовольно занятого земельного участка путем демонтажа строения из облегченных конструкций, суды указали, что на спорном участке расположен объект недвижимости, принадлежащий предпринимателю на праве собственности. Суды установили, что предприниматель владеет не отдельно стоящим сооружением из облегченных конструкций на земельном участке, а нежилым помещением, расположенным в едином торговом ряду и являющимся неотъемлемой частью этого торгового ряда, в котором имеются также помещения, принадлежащие иным лицам, не являющимся ответчиками

по иску администрации. Часть из указанных лиц имеет зарегистрированное право собственности на помещения в торговом ряду. Здание торгового ряда является единым объектом капитального строительства, его наружные стены – ограждающими несущими конструкциями, принадлежащими всем собственникам помещений. Администрация, по существу, требует от предпринимателя произвести снос части здания, что повлечет как разрушение смежных помещений, принадлежащих другим лицам, так и повреждение общих элементов торгового ряда. Наличие у всего торгового ряда общих конструктивных элементов (единая кровля, фундамент и стена и т. д.) свидетельствует о том, что права и законные интересы других правообладателей нежилых помещений затрагиваются иском администрации. Даже в случае возможности демонтажа помещения предпринимателя с сохранением помещений других лиц наличие у этих помещений и здания торгового комплекса общих конструктивных элементов свидетельствует о том, что права и законные интересы других правообладателей помещений затрагиваются исковым требованием администрации, в любом случае.

Судебные инстанции, удовлетворяя требования предпринимателя в рамках этого дела, названные технические особенности объекта предпринимателя (нежилое помещение, расположенное в едином торговом ряду – едином объекте капитального строительства) не учли; обстоятельства, свидетельствующие о том, что в результате произведенных работ объект заявителя преобразован в самостоятельный объект недвижимости, не установили. При этом испрашиваемый в собственность земельный участок образован непосредственно под объектом заявителя.

Пересечение границ здания и границ земельного участка, на которых расположены здание, строение, сооружение, является препятствием для оформления в установленном законодательством порядке земельно-правовых отношений (пункт 6 статьи 11.9 Земельного кодекса). При размещении здания, строения, сооружения на нескольких смежных земельных участках

(сформированных под помещениями в таком здании) нарушаются требования градостроительных и строительных норм и правил, а также принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков в соответствии со статьей 1 Земельного кодекса.

Судебные инстанции также не учли, что в силу пункта 2 статьи 39.20 Земельного кодекса в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам, или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Таким образом, в силу прямого указания статьи 39.20 Земельного кодекса право лица на отдельное помещение в едином объекте капитального строительства не влечет возникновение права на формирование отдельного земельного участка под принадлежащим ему объектом.

В соответствии с пунктом 5 статьи 39.20 Земельного кодекса для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком на условиях сервитута для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.07.2023 по делу № А32-31273/2022*).

11. Сама по себе необходимость ремонта автодороги вследствие ее чрезмерной эксплуатации не свидетельствует об отсутствии иной возможности доступа к земельному участку, помимо установления сервитута в отношении смежного земельного участка. Предусмотренные законом основания для установления сервитута (в целях обеспечения беспрепятственного круглосуточного проезда железнодорожным транспортом и прохода) отсутствуют при наличии возможности проезда к земельному участку на автомобильном транспорте.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к управлению Росимущества и компании об установлении права ограниченного пользования (постоянный частный сервитут) на часть служащего земельного участка площадью 2662 кв. м из общей площади 175 973 кв. м всего участка, находящегося в федеральной собственности и арендуемого компанией, для обеспечения беспрепятственного круглосуточного проезда железнодорожным транспортом и прохода к господствующему земельному участку площадью 64 939 кв. м, находящемуся в государственной собственности и переданному обществу на основании договора аренды, и объектам недвижимости, расположенным на господствующем участке и находящимся в собственности общества, а также для строительства и эксплуатации линейного объекта – железнодорожных путей необщего пользования; о понуждении ответчиков заключить с истцом соглашения о праве ограниченного пользования (сервитут) на приведенных условиях с ежегодной оплатой стоимости сервитута.

Решением суда первой инстанции (с учетом исправительного определения), оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, иск удовлетворен. Судебные инстанции исходили из того, что общество реализует новый инвестиционный проект, в составе которого планируется строительство линейного объекта и в целях реализации которого общество и администрация субъекта подписали протокол о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций. Обществу выданы технические условия

и определена точка примыкания объекта к железнодорожному пути общего пользования. Для организации проезда железнодорожным транспортом от господствующего земельного участка, арендуемого истцом, до точки примыкания к железнодорожному пути общего пользования необходимо строительство указанного железнодорожного пути, которое невозможно осуществить без предоставления истцу права ограниченного пользования в форме обеспечения круглосуточного проезда железнодорожным транспортом и прохода по части территории служащего земельного участка, предоставленного в аренду компании. Участок соответствует его планируемому использованию для строительства и эксплуатации железнодорожного пути необщего пользования с примыканием к железнодорожному пути общего пользования, поскольку в отношении него установлен вид разрешенного использования, предусматривающий размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в связи со следующим.

Как указывает истец, автомобильная дорога общего пользования, ведущая к порту, находится в неудовлетворительном состоянии, требует ремонта, ее пропускная способность исчерпана, что подтверждено протоколами совещаний под руководством администрации муниципального образования.

На заключительном этапе подъезда к территории общества автомобильная дорога общего пользования отсутствует и находится вне зоны обслуживания уполномоченных органов, является стихийно сложившимся необустроенным и необслуживаемым проездом, что отражено на схеме генерального плана муниципального образования.

Согласно пункту 8 статьи 23 Земельного кодекса сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее

обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом (пункт 11 статьи 23 Земельного кодекса).

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, Земельным кодексом, другими федеральными законами, и, в частности, в случае размещения линейных объектов, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка (пункт 1 статьи 39.23 Земельного кодекса).

В случаях, предусмотренных законом, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если это допускается земельным законодательством. В этом случае к лицу, которому предоставлен земельный участок, в отношении которого устанавливается сервитут, применяются правила, предусмотренные рассматриваемой статьей и статьями 275 и 276 этого Кодекса для собственника такого земельного участка (пункт 6 статьи 274 Гражданского кодекса).

В случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год, соглашение об установлении сервитута заключают землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка (пункт 1 статьи 39.24 Земельного кодекса).

В силу приведенных правовых норм лицом, по соглашению с которым устанавливается сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставленного в аренду на срок более чем один год, является арендатор земельного участка.

Проход и проезд от земельного участка к землям общего пользования относится к основным потребностям собственника земельного участка, поскольку без обеспечения такого прохода и/или проезда земельный участок не может полноценно использоваться, прямо отнесен пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса к основным потребностям, для удовлетворения которых возможно предоставление собственнику такого земельного участка права ограниченного пользования соседним земельным участком.

Согласно правовой позиции, сформулированной в пункте 7 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017, сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом).

При рассмотрении дел соответствующей категории в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 274 Гражданского кодекса, суд должен исследовать вопрос о том, на удовлетворение каких конкретно нужд направлено требование и относятся ли они к тем потребностям, которые могут быть обеспечены путем установления сервитута, учитывая его исключительный характер.

Установление сервитута как исключительного способа защиты допускается при представлении доказательств невозможности использования своего объекта недвижимости без использования имущества другого лица (определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2017 № 306-ЭС16-18379).

В заключении судебной экспертизы содержится вывод о том, что иного способа обеспечения возможности проезда железнодорожного транспорта от господствующего земельного участка по назначению в соответствии с видом разрешенного использования не существует. В то же время в исследовательской части заключения указано на наличие автомобильной дороги общего пользования, ведущей к земельному участку общества. Эксперт сослался на протоколы совещаний, в которых указано на интенсивное использование автодорог стивидорными компаниями при ввозе (вывозе) грузов большегрузным транспортом, необходимость их частого ремонта.

Сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у правообладателя объекта недвижимости (земельного участка) иной возможности реализовать право пользования принадлежащим ему объектом (участком). Важнейшим критерием установления сервитута являются требования законности, разумности, справедливости и целесообразности его установления. При установлении сервитута суд обязан установить отсутствие иной разумной, справедливой и целесообразной возможности обеспечения нормальной эксплуатации недвижимости (определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.08.2011 № 4-В11-25).

Согласно правовой позиции, приведенной в пунктах 7 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017, сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом). При этом указано, что удобство организации проезда транспорта, в том числе в целях погрузочно-разгрузочных и других работ, к своему объекту со стороны земельного участка ответчика, не является основанием для установления сервитута (пункт 1 статьи 274 Гражданского кодекса).

В данном случае наличие доступа к участку общества посредством автомобильного транспорта может свидетельствовать об отсутствии предусмотренных законом оснований для установления сервитута. Сама по себе необходимость ремонта автодороги вследствие ее чрезмерной эксплуатации не свидетельствует о наличии предусмотренной законом возможности обременения участка ответчиков.

Суды надлежащим образом не оценили доводы компании о том, что требуемый истцом сервитут связан исключительно с реализацией инвестиционного проекта, в составе которого планируется строительство линейного объекта – железнодорожных путей необщего пользования. Доводы ответчиков о наличии у истца доступа к участку, возможности его беспрепятственного использования, а также об отсутствии оснований для установления требуемого сервитута, суды надлежащим образом не исследовали и не оценили (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.04.2024 по делу № А32-57727/2022*).

12. По заявлению арендатора уполномоченный орган должен установить соответствие разрешенного использования публичного земельного участка, не относящегося к сельскохозяйственным угодьям, виду разрешенного использования, установленному классификатором, независимо от наличия такого вида разрешенного использования в действующем градостроительном регламенте конкретной территориальной зоны. Установление такого соответствия не является тождественным изменению разрешенного использования земельного участка.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа администрации в установлении вида разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование (1.0)» в отношении земельного участка, принадлежащего обществу на праве аренды (на основании договора аренды и договора передачи прав и обязанностей по нему); об утверждении указанного вида разрешенного использования

спорного участка; о возложении на управление Росреестра обязанности внести изменения в сведения ЕРГН о разрешенном использовании названного участка путем замены записи о действующей уникальной характеристике объекта в графе о видах разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства», «Для эксплуатации зданий и сооружений животноводческой фермы» на запись «Сельскохозяйственное использование (1.0)».

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано. Суды исходили из того, что самостоятельное изменение арендатором вида разрешенного использования земельного участка на иной из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом, не допускается в том случае, когда участок предоставлялся в аренду для определенного вида использования; приняв на себя права и обязанности по договору аренды земельного участка, общество как арендатор выразило согласие на использование спорного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования, тем самым реализовав свое право, предусмотренное пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса.

Общество в кассационной жалобе настаивало на том, что испрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка «Сельскохозяйственное использование (1.0)» включает в себя среди прочего размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции; спорный участок отнесен к категории «Земли сельскохозяйственного назначения», а не к категории «Земли населенных пунктов», расположен в зоне «СХ-2» – «Для сельскохозяйственного производства», за границами населенных пунктов; размер спорного участка, расположенного за пределами населенного пункта, соответствует требованиям Правил землепользования и застройки в части параметров площади, установленных виду разрешенного

использования, – «Сельскохозяйственное использование 1.0». Общество отмечало, что изменение вида разрешенного использования спорного участка, который по всем параметрам согласуется с Правилами землепользования и застройки, удовлетворит интересы всех хозяйствующих субъектов.

Суд кассационной инстанции, направляя дело на новое рассмотрение, отметил следующее.

Нормами Земельного кодекса Российской Федерации закреплён принцип использования земель в соответствии с установленным для них целевым назначением, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, пункт 2 статьи 7 указанного Кодекса). Земли по целевому назначению подразделяются на категории, в том числе категорию земель сельскохозяйственного назначения (подпункт 1 пункта 1 статьи 7 Земельного кодекса). В составе земель сельскохозяйственного назначения, помимо сельскохозяйственных угодий, выделяются земли, занятые зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (пункт 2 статьи 77 названного Кодекса). Сельскохозяйственные угодья, представляющие собой пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (пункт 1 статьи 79 Земельного кодекса).

Градостроительный кодекс Российской Федерации определяет градостроительное зонирование как зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Последние включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков. Для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не

устанавливаются (пункт 6 статьи 1, пункт 3 части 2, часть 6 статьи 30 приведенного Кодекса).

Таким образом, градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешенного использования не устанавливаются не для всех земель сельскохозяйственного назначения, а только для включенных в их состав сельскохозяйственных угодий. Земельные участки в составе сельскохозяйственных угодий не могут использоваться для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а вид их разрешенного использования не может быть изменен. Изменение разрешенного использования возможно только после перевода таких земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию в исключительных случаях, перечисленных в части 1 статьи 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

При этом по смыслу положений пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса, частей 8 – 10 статьи 36 Градостроительного кодекса правомерно возведенные до утверждения правил землепользования и застройки объекты капитального строительства и земельные участки под ними, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут быть использованы по прежнему фактическому виду разрешенного использования без ограничения срока. Исключение составляют случаи, когда такое использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Суды установили, что спорный участок образован до утверждения классификатора видов разрешенного использования и Правил землепользования и застройки.

Суды правильно указали, что законодателем разграничена процедура изменения разрешенного использования земельного участка и процедура установления соответствия вида разрешенного использования федеральному классификатору.

Статьей 34 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) признается действительным разрешенное использование земельного участка, установленное до дня утверждения классификатора, вне зависимости от соответствия ему (часть 11). По заявлению правообладателя земельного участка уполномоченный орган обязан принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования, установленным классификатором. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка (часть 13).

Суды отметили, что исходя из части 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ приведение вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с Классификатором представляет собой выявление в нем и установление земельному участку наиболее близкого аналога его текущего разрешенного использования, которое правообладатель участка имеет право сохранять неограниченно долго на основании части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса. Установление соответствия между видами разрешенного использования земельных участков согласно части 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ не должно приводить к фактическому изменению вида разрешенного использования земельного участка в обход установленных процедур. При установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка федеральному классификатору этот вид не изменяется.

Публичные власти лишь дополнительно подтверждают юридический факт легальности прежнего вида разрешенного использования, не предусмотренного в федеральном классификаторе, но установленного ранее, до его вступления в силу, прежний вид разрешенного использования не изменяется, но уточняется (при изменении вида разрешенного

использования прежний его вид изменяется на иной вид, который функционально отличается от прежнего вида). То есть в пределах своих полномочий орган местного самоуправления не устанавливает новый и не изменяет ранее установленный вид разрешенного использования земельного участка, а приводит его в соответствие действующему классификатору. Аналогичным образом в рамках данной процедуры орган местного самоуправления не изменяет вид разрешенного использования земельного участка в зависимости от фактического использования земельного участка (устанавливает соответствие).

Правилами землепользования и застройки установлены основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Для вида разрешенного использования земельного участка «Сельскохозяйственное использование» предусмотрена минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5 тыс. – 100 тыс. кв. м.

Согласно пункту 9 Обзора судебной практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018, вид разрешенного использования земельного участка не может быть изменен в случае, если для запрашиваемого вида разрешенного использования градостроительным регламентом, правилами землепользования и застройки установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры, не позволяющие осуществлять деятельность в соответствии с таким видом разрешенного использования.

Установив, что площадь спорного участка составляет 249 602 кв. м, что не соответствует предельным размерам испрашиваемого вида разрешенного использования, суды признали правомерным отказ администрации.

Вместе с тем суды не сослались на соответствующие критериям относимости и допустимости доказательства, которые с необходимой

степенью достоверности свидетельствовали бы об относимости спорного участка к сельскохозяйственным угодьям (пашням, сенокосам, пастбищам, залежам, землям, занятым многолетними насаждениями). Обстоятельства, исключающие распространение действия градостроительного регламента на спорный участок, в обжалуемых судебных актах не отражены.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, установлен такой вид использования, как сельскохозяйственное использование (код 1.0), предполагающий ведение сельского хозяйства и включающий виды разрешенного использования с кодами 1.1 – 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для переработки и хранения сельскохозяйственной продукции.

Суды поддержали формальный подход администрации к разрешению поставленного обществом вопроса об установлении вида разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование (1.0)» в отношении спорного участка, на котором расположены принадлежащие обществу на праве собственности утратившие функциональное назначение здания (ввиду их разрушения) животноводческой фермы, имеющие при этом кадастровые номера и зарегистрированные в ЕГРН.

При этом по смыслу части 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ по заявлению общества администрации надлежало установить соответствие разрешенного использования спорного участка виду разрешенного использования, установленному классификатором. Исполнение администрацией указанной обязанности не зависело ни от использованной обществом формы заявления, ни от наличия такого вида разрешенного использования в действующем градостроительном регламенте конкретной территориальной зоны, ни от относимости участка к какой-либо категории земель. Соответствующий правовой подход отражен в определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.11.2020 № 301-ЭС20-10890.

Общество как правообладатель спорного участка, не включающего пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, то есть не относящегося к сельскохозяйственным угодьям, вправе было потребовать от администрации принятия решения об установлении соответствия между существующим разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования, установленным классификатором. Для принятия такого решения перевод земельного участка в иную категорию земель не требуется (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.09.2023 по делу № А32-34846/2022*).