

**ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ
ПО ДЕЛАМ, СВЯЗАННЫМ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ
ПУБЛИЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. Если в границах земельного участка находятся водные объекты, являющиеся объектами общего пользования, и установлено, что договором аренды нарушены права неопределенного круга лиц или федерального собственника водного объекта общего пользования, то договор аренды земельного участка, заключенный между органом муниципального образования и хозяйствующим субъектом, ничтожен.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к управлению о признании недействительным постановления о прекращении договора аренды земельных участков, о понуждении к заключению договоров аренды земельных участков на три года без проведения торгов.

Решением, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, иск удовлетворен. Суды исходили из того, что управление не направило предпринимателю копию постановления о прекращении договора аренды, соответственно, договор аренды земельных участков по истечении его срока возобновлен на неопределенный срок. Предприниматель как добросовестный арендатор понес расходы на эксплуатацию земельных участков по окончании срока договора аренды, произвел на ручье берегоукрепительные работы. Таким образом, он вправе требовать заключения договоров аренды земельных участков на новый срок без проведения торгов.

В кассационной жалобе управление указывало, что срок договора аренды земельных участков истек и сторонами не продлевался. Предприниматель выполнил берегоукрепительные работы в период действия

договора аренды. Он не обладает преимущественным правом на заключение договоров аренды земельных участков на новый срок без проведения торгов.

Суд округа, отменяя судебные акты нижестоящих судов, указал следующее.

Нормами Водного кодекса Российской Федерации ручьи как водотоки отнесены к поверхностным водным объектам (пункт 2 части 2 статьи 5). Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной собственности, определены как водные объекты общего пользования (часть 1 статьи 6). Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования (часть 6 статьи 6). Водные объекты общего пользования могут находиться только в федеральной собственности (часть 1 статьи 8).

Положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) запрещается образование земельных участков, приводящее к препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушению требования законов (пункт 6 статьи 11.9). К земельным участкам общего пользования относятся участки, занятые, помимо прочего, водными объектами (пункт 12 статьи 85). Земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, относятся к землям водного фонда. На таких землях запрещалось образование земельных участков (статья 102 в применимой к рассматриваемым отношениям редакции).

В момент заключения договора аренды законодатель не допускал возможность предоставления в индивидуальное арендное пользование земельного участка, находящегося в публичной собственности и расположенного в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования, а в момент заключения дополнительного соглашения такой договор мог быть заключен только с пользователем водным объектом при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего

пользования и его береговой полосе (статья 22 Земельного кодекса в действовавших в соответствующие периоды редакциях).

Наличие у предпринимателя статуса водопользователя при заключении с ним дополнительного соглашения к договору аренды в материалах дела и в обжалуемых судебных актах не отражено. «Мостовое» расположение павильона независимо от наличия (отсутствия) у него признаков объекта капитального строительства не могло способствовать обеспечению свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Ручей как водный объект общего пользования относится к федеральной собственности. Министерство как региональный орган госвласти не могло распоряжаться ручьем как водотоком. Составная часть такого водотока – покрытая поверхностными водами земля в пределах береговой линии – также относится к федеральной собственности, распоряжение которой не входит в компетенцию министерства или управления. Земельный участок под водотоком как объект земельных отношений не мог быть сформирован и предоставлен в индивидуальное арендное пользование. Сделка регионального органа госвласти или органа местного самоуправления по распоряжению земельным участком, покрытым поверхностными водами такого водного объекта, ничтожна.

В рассматриваемой ситуации суды с достаточной степенью достоверности не установили относимость расположенного в границах земельных участков ручья к водным объектам общего пользования, образование земельных участков в границах водного объекта общего пользования, нарушение договором аренды права неопределенного круга лиц или федерального собственника водного объекта общего пользования, в границах которого образованы земельные участки. Такую информацию мог представить территориальный орган Федерального агентства водных ресурсов (Росводресурсы). В обжалуемых судебных актах не обоснована возможность законного образования исходного земельного участка и

земельных участков в пределах береговой линии водного объекта общего пользования и соблюдение сторонами при заключении договора аренды и дополнительного соглашения к нему публично-правовых ограничений в использовании таких участков (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.03.2023 по делу № А25-1581/2021*).

2. В силу подпункта 10 пункта 2, пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса и пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» лицо, доказавшее факт возведения на земельном участке объекта незавершенного строительства, обладает правом на заключение нового договора аренды однократно сроком на три года для завершения его строительства без проведения торгов. При этом обстоятельства прекращения ранее существовавших арендных отношений, как и факт отсутствия регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, не являются препятствиями (не могут служить основанием для отказа) в заключении такого договора на новый срок.

Предприниматель обратился в арбитражный суд к администрации с заявлением, в котором просил признать незаконным бездействие администрации, выраженное в уклонении от предоставления предпринимателю в аренду земельного участка; обязать администрацию принять решение о предоставлении предпринимателю земельного участка; обязать администрацию заключить с предпринимателем договор аренды земельного участка сроком на 3 года со дня вступления в силу решения.

Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении требований отказано.

При разрешении спора судебные инстанции исходили из того, что договор аренды, заключенный с предпринимателем по итогам публичных процедур (по результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды), не мог быть возобновлен на неопределенный срок в

порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс). При этом арендные отношения сторон прекратились, а предприниматель обратился в администрацию с заявлением о продлении договора с нарушением требований, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.6 Земельного кодекса. Суды также признали недоказанным предпринимателем факт возведения в границах испрашиваемого в аренду земельного участка объекта незавершенного строительства.

Суд округа, отменяя судебные акты судов нижестоящих инстанций, указал следующее.

Земельный участок предоставлялся предпринимателю до 01.03.2015 на торгах (в форме аукциона), обязательных для заключения договора аренды, в целях строительства. По состоянию на 01.03.2015 договор аренды являлся действующим.

Исходя из подпункта 10 пункта 2, пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса и пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) лицо, доказавшее факт возведения на земельном участке объекта незавершенного строительства, обладает правом на заключение нового договора аренды однократно сроком на три года для завершения его строительства без проведения торгов. При этом обстоятельства прекращения ранее существовавших арендных отношений, как и факт отсутствия регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, не являются препятствиями (не могут служить основанием для отказа) в заключении такого договора на новый срок.

В материалах дела отсутствуют подтверждения того, что испрашиваемый земельный участок предоставлялся для завершения строительства объекта одному из предыдущих собственников этого объекта, а также отсутствуют доказательства того, что после прекращения арендных отношений уполномоченный орган в течение шести месяцев со дня

истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка заявлял в суд требование об изъятии объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования. Не подтверждено документально и то обстоятельство, что объект незавершенного строительства не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Следовательно, за предпринимателем не могло не сохраниться право, предусмотренное подпунктом 10 пункта 2, пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса и пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, на предоставление земельного участка как собственнику объекта незавершенного строительства на этом участке однократно для завершения строительства (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.06.2020 по делу № А32-19600/2019*).

3. Обращение арендатора к публичному собственнику земельного участка, предоставленного по договору аренды для завершения строительства, после истечения срока действия договора не является основанием для его продления в порядке, предусмотренном пунктом 2 части 6 статьи 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к администрации о признании незаконным отказа в продлении на три года договора аренды земельного участка, о возложении на администрацию обязанности направления дополнительного соглашения о продлении договора аренды на три года.

Решением в удовлетворении заявленных требований отказано. Судебный акт мотивирован тем, что общество ранее реализовало право на однократное продление договора аренды на три года для завершения строительства. Заявление о продлении срока названного соглашения

направлено арендодателю после истечения срока аренды, поэтому не подлежало удовлетворению.

Постановлением апелляционного суда решение отменено, заявленные требования удовлетворены. Суд исходил из того, что заявитель на основании части 6 статьи 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон № 98-ФЗ) имеет право требовать от администрации продления срока аренды земельного участка без проведения торгов. По смыслу пункта 2 части 6 статьи 19 Закона № 98-ФЗ истечение срока действия договора является основанием к отказу в продлении договора лишь в том случае, если на дату обращения арендатора с соответствующим заявлением к арендодателю имеется заявленное в суд требование арендодателя о расторжении договора аренды.

Отменяя постановление апелляционного суда и оставляя в силе решение первой инстанции, суд округа указал следующее.

По смыслу пункта 2 части 6 статьи 19 Закона № 98-ФЗ одним из условий для продления срока действия договора аренды является то обстоятельство, что по состоянию на дату обращения арендатора с рассматриваемым требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо в суд арендодателем не заявлено требование о расторжении такого договора аренды.

С учетом того, что срок действия договора аренды является в данном случае пресекательным, договор аренды прекращен, само обращение арендодателя с требованием о расторжении договора в такой ситуации невозможно. Доказательства того, что общество обращалось в администрацию с соответствующим заявлением до истечения срока действия договора аренды, в материалы дела не представлены.

Поскольку общество обратилось с заявлением в администрацию по истечении срока договора аренды земельного участка, то основания для

заключения с ним нового соглашения в порядке части 6 статьи 19 Закона № 98-ФЗ у арендодателя отсутствовали (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.11.2021 по делу № А63-382/2021*).

4. При отсутствии совокупности условий, предусмотренных частью 3 статьи 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», арендатор не может продлить действующий договор аренды публичного земельного участка, однако он имеет право на заключение нового договора аренды для завершения строительства принадлежащих ему правомерных объектов незавершенного строительства на основании подпункта 10 пункта 2 и подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к администрации о признании незаконным отказа в продлении договора аренды земельного участка и о возложении на уполномоченный орган обязанности продлить срок договора аренды.

Решением заявление удовлетворено. Суд признал незаконным отказ департамента в продлении договора аренды земельного участка, как не соответствующий Земельному кодексу и Федеральному закону от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 58-ФЗ). На департамент возложена обязанность в пятидневный срок с даты вступления в законную силу судебного акта продлить срок договора аренды, направив в адрес общества подписанный проект дополнительного соглашения. В удовлетворении требований к администрации отказано.

Постановлением апелляционного суда решение отменено, в удовлетворении заявления общества отказано. Суд исходил из того, что возводимые объекты не соответствуют виду разрешенного использования земельного участка, а также условиям договора и разрешения на строительство, устанавливающим в числе прочего цель предоставления

земельного участка. С учетом приведенных обстоятельств отсутствуют основания для продления договора аренды на основании части 3 статьи 8 Закона № 58-ФЗ.

Суд округа, оставляя постановление апелляционного суда без изменения, указал следующее.

Как указано в части 3 статьи 8 Закона № 58-ФЗ, до 01.03.2023 арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия данного договора аренды, независимо от оснований заключения данного договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при условии, что:

1) на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении данного договора аренды;

2) на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Арендодатель обязан без проведения торгов заключить соглашение, указанное в части 3 статьи 8 Закона № 58-ФЗ, в срок не позднее пяти рабочих дней со дня обращения арендатора с требованием о его заключении (часть 5 статьи 8 Закона № 58-ФЗ).

По смыслу части 3 статьи 8 Закона № 58-ФЗ одним из обязательных условий для продления договора является отсутствие неустраненных нарушений законодательства Российской Федерации при использовании земельного участка.

Проанализировав условия договора аренды, а также иные представленные в дело доказательства, установив, что общество в нарушение условий договора аренды и действующей разрешительной документации осуществляло строительство не в соответствии с разрешением и проектной документацией, суд апелляционной инстанции сделал правильный вывод об отсутствии совокупности предусмотренных частью 3 статьи 8 Закона № 58-ФЗ условий для продления срока аренды. Поскольку вне зависимости от основания отказа права заявителя не могут быть признаны нарушенными (что свидетельствует об отсутствии условий, названных в части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), апелляционный суд правомерно отказал в удовлетворении заявленных требований.

В то же время общество вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением о заключении нового договора аренды для завершения строительства принадлежащих ему правомерных объектов незавершенного строительства с учетом толкования положений подпункта 10 пункта 2 и подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.02.2023 по делу № А32-16296/2022*).

5. Лицу, которое правомерно осуществляло строительство на земельном участке нескольких объектов, не может быть отказано в заключении нового договора аренды такого земельного участка для завершения строительства объектов, строительство которых не завершено, в случае если образование самостоятельных земельных участков под введенными в эксплуатацию объектами невозможно.

Кооператив обратился в арбитражный суд с заявлением к администрации, в котором просил признать незаконным отказ администрации в заключении договора аренды земельного участка сроком на три года без проведения торгов для завершения строительства, а также

возложить на администрацию обязанность заключить с заявителем договор аренды земельного участка.

Решением, оставленным без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении заявления кооператива отказано. Суды указали, что недостроенное здание расположено лишь на части испрашиваемого участка, поэтому требуется образовать земельный участок (определить его площадь и границы), необходимый для завершения строительства, поскольку в первоначальных границах и размере он не может быть предоставлен в связи с отсутствием права собственности на объекты недвижимости, введенные в эксплуатацию.

Суд округа, отменяя судебные акты, указал следующее.

Согласно сведениям ЕГРН земельный участок состоит из двух обособленных земельных участков (контуров). На обособленном земельном участке № 1 расположены два многоквартирных дома. На жилые помещения в данных домах оформлено право собственности граждан. На обособленном земельном участке № 2 расположено здание, которое не введено в эксплуатацию.

Суд апелляционной инстанции, признавая правильным вывод суда первой инстанции об отказе в удовлетворении заявления кооператива, указал, что заявитель просил предоставить в аренду на новый срок весь участок. В то же время на обособленном земельном участке № 1 расположены два многоквартирных дома, которые ему не принадлежат. Недостроенное здание расположено лишь на части испрашиваемого обособленного земельного участка № 2, поэтому требуется образовать земельный участок (определить его площадь и границы), необходимый для завершения строительства, поскольку в первоначальных границах и размере земельный участок не может быть предоставлен в связи с отсутствием права собственности на объекты недвижимости, введенные в эксплуатацию.

В то же время приведенный вывод апелляционного суда сделан без анализа представленной в дело разрешительной документации, позволяющей

определить объекты на участке, не введенные в эксплуатацию. В данном случае для правильного применения положений подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса судам следовало установить, какие объекты незавершенного строительства правомерно возведены кооперативом на участке (обособленных участках), их физические характеристики, расположение (применительно к обособленным участкам), установить, необходимо ли для завершения процедуры ввода в эксплуатацию проведение строительных работ (в том числе в целях устранения возможного отклонения от проектной документации).

При этом в силу положений названной нормы, а также подпункта 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса в случае, если образование самостоятельных земельных участков под введенными в эксплуатацию объектами невозможно, лицу, которое правомерно осуществляло строительство на участке нескольких объектов, не может быть отказано в заключении нового договора аренды такого участка для завершения строительства (объектов, строительство которых не завершено) (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02.02.2023 по делу № А32-57135/2021*).

6. Площадь арендуемого земельного участка не может определяться с учетом перспективы строительства дополнительных зданий, сооружений. Такой способ предоставления земельного участка, находящегося в публичной собственности, для строительства действующим земельным законодательством не предусмотрен.

Предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства обратился в арбитражный суд с иском к управлению и обществу о признании недействительным (ничтожным) договора аренды земельного участка, о применении последствий недействительности договора аренды путем понуждения общества к возврату земельного участка управлению Росимущества по акту приема-передачи.

Решением, оставленным без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении иска отказано. Судебные акты мотивированы следующим. Предприниматель не оспорил решение управления Росимущества об отказе в утверждении схемы образуемого участка и его предоставлении в аренду на торгах. Предприниматель не инициировал процедуру подготовки и проведения аукциона на право заключения договора аренды образуемого участка, не учел расположение на земельном участке предназначенных для сельскохозяйственного производства нежилых зданий, находящихся в федеральной собственности и арендуемых обществом. Площадь земельного участка не превышает площадь, необходимую для эксплуатации расположенных на нем нежилых зданий. Соответствующее экспертное заключение является полным, ясным, непротиворечивым и соответствующим нормативным требованиям.

Отменяя судебные акты, суд округа указал следующее.

Буквальный смысл нормы пункта 1 статьи 652 Гражданского кодекса заключается в том, что арендатору здания одновременно с передачей прав владения и пользования им передаются права на земельный участок, который занят этим зданием и необходим для его использования. В этом смысле право арендатора здания на землю аналогично исключительному праву собственника здания на земельный участок. Площадь такого участка также должна быть соразмерна площади, необходимой для размещения и эксплуатации арендуемого объекта недвижимости. Площадь земельного участка под арендуемым зданием не может определяться с учетом перспективы строительства дополнительных зданий, сооружений. Такой способ предоставления земельного участка, находящегося в публичной собственности, для строительства действующим земельным законодательством не предусмотрен.

Оценивая вывод эксперта о необходимости и достаточности площади земельного участка для эксплуатации нежилых зданий, суды не подвергли критической оценке обоснование такого вывода в части необходимости

возведения на земельном участке дополнительных зданий и сооружений со значительной площадью. Заключение договора аренды земельного участка в целях такого строительства необходимо было оценить на предмет наличия признаков обхода установленных земельным законодательством процедур предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности, для строительства. Установление таких признаков могло служить самостоятельным основанием для признания договора аренды недействительным (ничтожным) (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.06.2021 по делу № А63-18549/2019*).

7. Если лицо заключило договор аренды публичного земельного участка под строительство жилых домов, в котором в качестве обязательного требования обеспечения комфортной городской среды указано создание объекта социальной инфраструктуры, то арендатор, не выполнивший такое условие договора, обязан возместить убытки собственнику публичного земельного участка, которому потребуется строительство такого объекта за счет местного бюджета.

Департамент обратился в арбитражный суд к обществу с заявлением о взыскании убытков.

Решением, оставленным без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда, требования общества удовлетворены. Судебные акты мотивированы установленными обстоятельствами неисполнения ответчиком обязательств, принятых на себя по договору аренды земельного участка. Обязанность арендатора (как застройщика) по строительству дошкольного учреждения в соответствии с утвержденным планом предусмотрена как аукционной документацией, так и пунктом 4.1.9 договора. Срок действия договора установлен до 13.11.2017. При этом договором не определен срок исполнения арендатором обязанности по передаче в муниципальную собственность не менее одного дошкольного учреждения на 200 мест. Соответствующие требования могли быть предъявлены к арендатору в пределах срока действия договора. Требование арендодателя о

необходимости исполнения названного обязательства получено ответчиком 26.09.2017, то есть после даты принятия заявления о признании должника банкротом. Данное обстоятельство исключает возможность оставления искового заявления без рассмотрения.

Суд округа, оставляя без изменения акты нижестоящих судов, исходил из следующего.

В силу статьи 15 Гражданского кодекса под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Применение такой меры гражданско-правовой ответственности, как возмещение убытков (вреда), возможно при доказанности совокупности условий: противоправности действий причинителя убытков, причинной связи между противоправными действиями и возникшими убытками, наличия и размера понесенных убытков (пункт 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

При установлении причинной связи между нарушением обязательства и убытками необходимо учитывать, в частности, то, к каким последствиям в обычных условиях гражданского оборота могло привести подобное нарушение. Если возникновение убытков, возмещения которых требует кредитор, является обычным последствием допущенного должником нарушения обязательства, то наличие причинной связи между нарушением и доказанными кредитором убытками предполагается.

Суды верно пришли к выводу о том, что общество не исполнило принятые на себя по договору обязательства, возможность реализации названной обязанности у ответчика имелась, размер затрат, которые

потребуется для восстановления нарушенного права муниципального образования, определен заключением эксперта. Создание объекта социальной инфраструктуры является обязательным требованием обеспечения комфортной городской среды при вводе в эксплуатацию новых многоквартирных жилых домов. Размещение дошкольного детского учреждения предусмотрено градостроительной документацией. Уклонение ответчика от предусмотренной договором обязанности при установленном факте ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов потребует строительства такого объекта за счет местного бюджета. С учетом изложенного суды сделали правильный вывод о наличии условий для взыскания убытков с общества (статьи 15, 393 Гражданского кодекса) (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.10.2022 по делу № А32-5585/2018*).

8. Договор аренды земельного участка может быть признан ничтожным, если потенциальные участники торгов не были уведомлены об ограничении использования публичного земельного участка, а арендатор по объективным причинам не может использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с условиями договора аренды.

Предприниматель обратился в арбитражный суд к администрации с иском о признании недействительным договора аренды земельного участка, о применении последствий недействительности договора аренды путем понуждения предпринимателя к возврату земельного участка администрации, о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне внесенной арендной платы по договору аренды.

Решением, оставленным без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда, иск удовлетворен. Судебные акты мотивированы тем, что договор аренды земельного участка является ничтожной сделкой, поскольку не соответствует требованиям государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

В кассационной жалобе администрация указала на то, что расположение земельного участка с разрешенным использованием для строительства магазина в санитарно-защитной зоне кладбища не препятствует предпринимателю осуществить на участке строительство магазина, специализирующегося на продаже ритуальных принадлежностей.

Суд округа, оставляя без изменения судебные акты нижестоящих инстанций, отметил следующее.

Положениями главы 34 Гражданского кодекса на арендодателя возложена обязанность по предоставлению арендатору имущества в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (пункт 1 статьи 611). Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им (пункт 1 статьи 612), если такие недостатки не были им оговорены при заключении договора аренды или не были заранее известны арендатору либо не должны были быть обнаружены им во время осмотра при заключении договора или передаче имущества в аренду (пункт 2 статьи 612).

Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) санитарно-защитные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, относятся к зонам с особыми условиями использования территорий (пункт 4 статьи 1). Санитарно-защитные зоны отображаются на картах генерального плана муниципального образования в составе материалов по его обоснованию (подпункт 7 пункта 8 статьи 23). Границы зон с особыми условиями использования территорий в обязательном порядке отображаются на карте градостроительного зонирования, входящей в состав правил землепользования и застройки, а также могут отображаться на отдельных картах (пункт 5 статьи 30).

В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для закрытых кладбищ и мемориальных

комплексов, кладбищ с погребением после кремации, колумбариев, сельских кладбищ, относящихся к V классу, санитарно-защитная зона составляет 50 м.

Невозможность использования предпринимателем земельного участка в предусмотренных договором аренды целях и в соответствии с разрешенным использованием для строительства магазина обусловлена нахождением участка в санитарно-защитной зоне кладбища. На территориях таких зон запрещено строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

Ничтожность договора аренды обусловлена его несоответствием требованиям государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов. Администрация города при проведении торгов не уведомила общество и иных потенциальных участников торгов об ограничении использования земельного участка только под культовыми и обрядовыми объектами. Предприниматель по объективным причинам не мог использовать земельный участок в соответствии с условиями договора аренды, в связи с чем у него отсутствовала обязанность по внесению стоимости такого пользования (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.09.2020 по делу № А63-17834/2020*).

9. Изменение вида разрешенного использования участка, произведенное в обход предусмотренных законом публичных процедур, и дальнейшее заключение дополнительного соглашения, которым в договор внесены соответствующие изменения, являются недействительными (ничтожными), поэтому неисполнение арендатором недействительного условия договора не может являться основанием для его расторжения.

Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к кооперативу о расторжении договора аренды.

Решением, оставленным без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении искового заявления отказано. Суды

пришли к выводу о том, что вид разрешенного использования земельного участка изменен с нарушением норм действующего законодательства. Единственным основанием для требования о расторжении договора администрация указала факт неосвоения арендатором земельного участка в виде строительства на нем жилых объектов. Другие нарушения условий договора истец в обоснование иска не привел. С учетом изложенного судебные инстанции заключили, что неисполнение арендатором противоречащего закону условия договора не может служить основанием для его расторжения.

Суд округа, оставляя без изменения судебные акты нижестоящих инстанций, указал на следующее.

Руководствуясь правилами применимой редакции статьи 30.1 Земельного кодекса, суды заключили, что изменение вида разрешенного использования участка с «для сельскохозяйственного производства» на «под жилую застройку» произведено в обход предусмотренных законом публичных процедур. Дополнительное соглашение, которым в договор внесены соответствующие изменения, является недействительным (ничтожным), поэтому у арендатора отсутствовала возможность использовать земельный участок в целях жилищного строительства.

В связи с регистрацией права собственности на участок за муниципальным образованием в договор аренды внесены изменения, предусматривающие замену арендодателя.

Поскольку в претензии администрация просила устранить нарушения, связанные с неосвоением участка в виде строительства на нем жилых объектов, суды правомерно указали, что такое нарушение не может служить основанием для расторжения спорного договора (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.06.2020 по делу № А32-36901/2018*).

10. Неиспользование (неосвоение) земельного участка в течение длительного времени не может рассматриваться как неиспользование

земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, если арендатором было подтверждено принятие мер и совершение действий, направленных на получение разрешения на строительство, и отсутствие задолженности по оплате арендных платежей.

Администрация обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к предпринимателям, в котором просила расторгнуть договор аренды земельного участка, указать в резолютивной части решения, что оно является основанием для исключения из сведений ЕГРН записи о действии договора.

Решением, оставленным без изменения апелляционным постановлением, в иске отказано. Судебные акты мотивированы тем, что предпринимателями не допущены существенные нарушения договора аренды земельного участка, а также администрацией не представлено доказательств направления арендаторам требования об устранении нарушений закона и условий сделки до направления соглашения о расторжении договора.

Суд округа оставил без изменения судебные акты нижестоящих инстанций и указал следующее.

Из пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса следует, что если иное не предусмотрено данным Кодексом, другим федеральным законом, то досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Названное положение, как разъяснено в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», устанавливает специальное правило об основаниях и порядке прекращения договоров аренды земельных участков, отличное от

общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса и статьями 450, 619 Гражданского кодекса. Арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса).

Если основанием расторжения договора аренды является неисполнение арендатором возложенных на него обязанностей, арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (статья 619 Гражданского кодекса, пункт 29 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (далее – информационное письмо № 66), а также предложение расторгнуть договор (пункт 2 статьи 452 Гражданского кодекса, пункт 60 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В пункте 30 информационного письма № 66 указано, что необходимым условием удовлетворения иска арендодателя о досрочном расторжении договора на основании статьи 619 Гражданского кодекса является установление в ходе судебного разбирательства факта получения

арендатором письменного предупреждения арендодателя о необходимости исполнения договорного обязательства.

Суды правомерно исходили из того, что прежний и новые арендаторы муниципального земельного участка по долгосрочному договору аренды, заключенному на торгах, предпринимали меры, направленные на освоение земельного участка; не допустили существенных нарушений условий данного договора аренды; арендаторы были лишены возможности во внесудебном порядке устранить имеющиеся со стороны арендодателя замечания либо представить по ним свои возражения. Исходя из установленных фактических обстоятельств и применимых норм права, суды обоснованно отказали администрации в удовлетворении иска (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.07.2020 по делу № А32-21612/2019*).

11. Строительство объекта регионального значения может повлечь затруднительное использование всего земельного участка по целевому назначению, в связи с чем строительство на земельном участке такого объекта на основании публичного сервитута с точки зрения земельного законодательства недопустимо. Предоставление обществу земельного участка в аренду для строительства объекта регионального значения может осуществить только уполномоченный региональный орган.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к управлению и агентству о признании незаконным решения об отказе в предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка, о понуждении к заключению договора аренды земельного участка.

Решением, оставленным без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении заявления отказано. Судебные акты мотивированы следующим. Для размещения объекта электросетевого хозяйства, строительство которого предполагается на земельном участке, должен устанавливаться публичный сервитут. Отказ в предоставлении земельного участка в аренду не препятствует обществу в пользовании

земельным участком на основании заключенного соглашения об установлении права ограниченного пользования (сервитута).

Суд округа, оставляя без изменения судебные акты нижестоящих инстанций, указал на следующее.

Земельным кодексом Российской Федерации допускается установление публичного сервитута для использования земельного участка, находящегося в публичной собственности, в целях размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения (подпункт 8 пункта 4 статьи 23, пункт 1 статьи 39.37). В этом случае публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного исполнительного органа государственной власти соответствующего региона (пункт 2 статьи 39.38), а земельный участок собственнику такого объекта в аренду не предоставляется (пункт 1.1 статьи 39.20). Невозможность использования земельного участка, принадлежащего юридическому лицу, в соответствии с его разрешенным использованием или существенное затруднение в его использовании более года вследствие размещения названного объекта препятствуют установлению в этих целях публичного сервитута и требуют предварительного изъятия земельного участка для государственных нужд (пункт 10 статьи 23, подпункт 4 пункта 1 статьи 39.44).

Земельный участок, находящийся в публичной собственности, может быть предоставлен в аренду без проведения торгов юридическому лицу для размещения объекта регионального значения, предназначенного для обеспечения электроснабжения (подпункт 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса). Если такой участок находится в федеральной собственности, то заключению договора аренды должна предшествовать безвозмездная передача земельного участка в региональную собственность (подпункт 3 пункта 1, подпункт 5 пункта 2 статьи 30.30 Земельного кодекса), а если он относится к категории земель сельскохозяйственного назначения и предоставлен федеральному государственному учреждению, то в отношении этого участка должен быть установлен факт неиспользования по целевому

назначению или использования с нарушением законодательства (подпункт 13 пункта 2 статьи 30.30 Земельного кодекса). Передача земельного участка в региональную собственность осуществляется по заявлению высшего должностного лица региона (пункт 1 статьи 39.31 Земельного кодекса). До принятия решения о передаче по уведомлению федерального органа должен быть расторгнут договор аренды такого земельного участка с федеральным государственным учреждением (пункты 1, 2 статьи 39.32 Земельного кодекса) при наличии предусмотренных статьей 46 Кодекса оснований (пункт 4 статьи 39.32 Земельного кодекса).

В связи с этим ветроэнергетическая станция, размещение которой в качестве объекта регионального значения запланировано на земельном участке, должна включать в себя не только объекты электросетевого хозяйства, обеспечивающие электрические связи и осуществляющие передачу электрической энергии, но и объекты, непосредственно производящие электрическую энергию. Ее размещение неминуемо повлекло бы невозможность использования земельного участка, принадлежащего учреждению, в соответствии с его разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства или существенное затруднение в таком использовании более года. Строительство ветроэнергетической установки на земельном участке на основании публичного сервитута с точки зрения норм земельного законодательства недопустимо.

При таких обстоятельствах является верным вывод судов о том, что предоставление обществу земельного участка в аренду для строительства ветроэнергетической станции как объекта регионального значения мог осуществить только уполномоченный региональный орган (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.02.2021 по делу № А63-18623/2019*).