

Утверждена Научно-консультативной комиссией
29.08.2023

**Справка
по итогам обобщения материалов судебной практики в отношении
административных процедур в строительстве**

Справка подготовлена рабочей группой в следующем составе:

- М.Г. Шацкая;
- В.В. Попова - привлеченный специалист;
- О.А. Стефановская - привлеченный специалист;
- М.С. Жилин – ответственный секретарь.

В настоящем обзоре материалов судебной практики в отношении административных процедур в строительстве выделены следующие категории споров:

1) Споры о выдаче разрешений на строительство по причинам истечения срока использования градостроительного плана земельного участка, изменения градостроительного плана после его выдачи, требования документов, не предусмотренных ГрК РФ, иные необоснованные требования;

2) Споры о выдаче постановления о вводе в эксплуатацию ввиду отсутствия правоустанавливающих документов на землю, отсутствия разрешения на строительство;

3) Споры о привлечении к административной ответственности в связи с эксплуатацией ОКС без разрешения на ввод реконструированного (построенного) ОКС;

4) Споры о предоставлении земельных участков на торгах (без торгов), выдаче разрешений на использование земельного участка без предоставления и установления сервитута и об отмене ранее принятых актов о предоставлении земельного участка ввиду: неправильного определением испрашиваемой площади ЗУ (без учёта вспомогательных объектов, функционального (необходимого) использования), расчёта размера арендной платы (в зависимости от рыночной стоимости земельного участка), использования однократного права на продление аренды земельного участка и иное.

В качестве примеров приводим наиболее интересные, показательные судебные дела.

1) Споры о выдаче разрешения на строительства и споры об отмене ранее выданных разрешений.

А) Споры, связанные с наличием необходимого комплекта документов (ч. 7, п.п. 1 ч. 11 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Дело № А76-17007/2016

Общество обратилось в суд с требованием признать незаконным решения местной администрации об отмене ранее выданного разрешения на строительство. Суды трёх инстанций требования Общества удовлетворили.

Верховный Суд РФ отменил судебные акты нижестоящих инстанций, дело направил на новое рассмотрение. Верховный суд РФ указал, что предоставленные заявителем в целях выдачи разрешения на строительство правоустанавливающие документы на земельный участок (договор аренды в редакции дополнительного соглашения, которым изменён вид разрешённого использования с «не связанного со строительством» на «связанный со строительством») не влекут правовых последствий, так как изменение вида разрешённого

использования совершено в обход процедур, предусмотренных земельным законодательством для предоставления земельных участков для строительства, в том числе в обход процедуры торгов для ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков. В связи с этим, оснований для выдачи разрешения на строительство изначально не имелось. Разрешение на строительство отменено местной администрацией правомерно.

Дело № А78-15608/2018

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа отклонил довод администрации о законности оспариваемого отказа в выдаче разрешения на строительство объекта по причине отсутствия разрешения на снос зелёных насаждений, как это указано в постановлении администрации городского округа.

Суд указал, что ч. 7 ст. 51 ГрК РФ не предусматривает представления для получения разрешения на строительства разрешения на снос зелёных насаждений, отказ по этой причине противоречит ч.13 ст. 51 ГрК РФ. При этом, местным нормативным актом предусмотрена выдача разрешений на снос зелёных насаждений на основании разрешения на строительства, а не, наоборот, как указывает администрация.

Дело № А33-15156/2019

Верховный Суд РФ поддержал решение суда первой инстанции о признании незаконным решения уполномоченного органа об отказе в выдаче разрешения на строительство.

Отказ был мотивирован непредставлением обществом градостроительных планов земельных участков, выданных не ранее чем за три года до дня представления заявления о получении разрешения (п.п. 2 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ). Суд посчитал, что системное толкование норм п.2 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ, ст. 44 ГрК РФ, ст. 57.3. ГрК РФ, введённой в действие ФЗ № 373-ФЗ, а также ч. 1 ст. 9 ФЗ № 373-ФЗ означает, что срок применения выданных до вступления в силу ФЗ № 373-ФЗ градостроительных планов земельного участка следует считать со дня вступления в силу названного закона, то есть с 01.01.2017. Аналогичные выводы сделаны Верховным судом по другим делам.

Дело № А03-15298/2012

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа оставил без изменения судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, которыми признан незаконным отказ в выдаче разрешения на строительство в связи с не предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и указал, что требовать иные документы для получения разрешения на строительство не допускается (ч. 10 ст. 51 ГрК РФ). Согласно фрагментам генерального плана, представленным комитетом, часть арендуемого обществом земельного участка, расположена в общественно-деловой зоне, а часть - в зоне застройки многоэтажными жилыми домами. При этом градостроительный план земельного участка утвержден в установленном законом порядке, а согласно заключению государственной экспертизы схема планировочной организации земельного участка разработана в отведенных границах. Доказательств того, что при строительстве объекта будут допущены отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, вследствие чего ему необходимо получение разрешения на такое отклонение, комитетом в материалы дела не представлено.

Б) Споры, связанные с проверкой соответствия проектной документации установленным требованиям.

Дело № А26-4164/2019

Арбитражный суд Северо-Западного округа указал, что Организация исправила замечания (недочёты) проектной документации строительства объекта, изменения внесены по ГОСТ Р 21.1101-2013, присутствует информация об изменённых и дополненных листах, разрешение на внесение изменений и номера изменений. Довод Администрации об отсутствии положительного заключения экспертизы проектной документации строительства объекта оценен как противоречащий п. 4 ст. 49 ГрК РФ, Суд констатировал, что проектируемое здание имеет два этажа и техническое подполье (не являющееся этажом), у Организации отсутствует обязанность по получению положительного заключения экспертизы по проектной документации.

Дело № А41-33693/2020

Арбитражный суд Московского округа поддержал нижестоящие суды в выводах о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на строительство, так как кооператив предоставил полный пакет документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство. Решение об отказе не содержало ссылок на основания, предусмотренные ГрК РФ, для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Необходимо отметить, что причиной отказа в выдаче разрешения на строительство послужили:

1) непредставление заявителем правоустанавливающих документов на земельные участки под размещение объектов инженерного обеспечения, благоустройства, расположенных за границами земельного участка;

2) проектная документация разработана не в соответствии с информацией градостроительного плана земельного участка (в составе проектной документации отсутствуют сведения о проектировании объекта в границах 1-го, 2-го, 3-го пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения или об отсутствии расположения объекта в таких границах);

3) несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка: - проектом планировки территории предусмотрено строительство многоквартирного жилого дома с указанием общей площади - 7856,00 кв.м, площади застройки - 823,81 кв.м, жилой площади - 3321,70 кв.м, строительного объема - 36146,00 куб.м, согласно проектной документации общая площадь - 10992,10 кв.м, площадь застройки - 798,70 кв.м, жилая площадь - 3498,40 кв.м, строительный объем - 40192,10 куб.м; - парковочные места автомобилей запроектированы не в соответствии с проектом планировки территории; - правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета депутатов Раменского муниципального района Московской области от 27.12.2017 № 20/8- СД, установлен максимальный процент застройки земельного участка - 16,4 %, согласно проектной документации площадь застройки превышена;

4) несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, и действующими на дату выдачи разрешения на строительство: в составе проектной документации отсутствуют запроектированные сети ливневой канализации, сброс ливневых стоков осуществляется на рельеф, что недопустимо в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 г. №7- ФЗ.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по каждому из пунктов отказа суды пришли к выводам о необоснованности доводов администрации.

Дело № А51-20271/2017

Арбитражный суд Дальневосточного округа согласился с выводами нижестоящих судов о необоснованности отказа в выдаче разрешения на строительство ОКС «Здание общественно-торгового центра, площадью 240,48 кв.м.» Мотивами отказа являлось:

- 1) несоответствие проектной документации в части минимального количества парковочных мест;
- 2) строительная площадка выходит за границы предоставленного земельного участка;
- 3) в проектной документации отсутствует заглубленный фундамент, что свидетельствует о некапитальности объекта строительства;
- 4) в границах предоставленных обществу земельных участков расположено сооружение-сквер.

Необходимо отменить: Судами отклонены доводы администрации о том, что расчет парковочных мест подлежит определению из нормативов, предусмотренных для вокзалов; суд не признал, что запроектированное помещение в здании с назначением ожидания транспорта площадью 44,55 кв.м относится к вокзалам и выполняет функции для обеспечения работы транспортных средств в силу п. 10 ст. 2 ФЗ «Устав автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта».

Разрешая вопрос о нахождении строительной площадки за пределами земельного участка, суд учел наличие проектной документации, в которой детально регламентирована опасная зона работы крана, раздел 6 «Проект организации строительства», в связи с чем отклонил соответствующий довод администрации.

Доводы о некапитальности объекта не нашли своего подтверждения. Напротив, графическая часть раздела «Архитектурные решения» свидетельствует о заглублении фундамента; наличии несущих, ограждающих конструкций и инженерных коммуникаций.

Нахождение в границах строительной площадки объекта муниципальной собственности – сквера не подтверждено. Из градостроительного плана следует, что местоположение объекта строительства совпадает с местом допустимого размещения объекта.

Дело № А57-21271/2021

Верховный Суд РФ поддержал нижестоящие суды в выводах о незаконности отказа в выдаче разрешения на строительство по мотиву несоответствия проектной документации местному нормативам градостроительного проектирования по количеству парковочных мест действующим на дату выдачи ГПЗУ. Суды установили, что ГПЗУ содержит информацию о местных нормативах, действующих на момент его выдачи. В момент обращения с заявлением о выдаче разрешения на строительство спорный ГПЗУ являлся действующим и был составлен в соответствии с местными нормативами, действовавшими именно на момент выдачи ГПЗУ.

Дело № А53-13469/2022

Верховный Суд РФ поддержал выводы нижестоящих судов о незаконности отказа в выдаче разрешения на строительство по мотивам недостатков проектной документации:

- 1) отсутствия в пояснительной записке и архитектурных решениях принятых объёмно-планировочных решений,
- 2) отсутствия сведений о мероприятиях по сохранению объекта культурного наследия,
- 3) отсутствия согласования заинтересованных служб о возможности устройства въездов и выездов на территорию земельного участка в местах зелёных насаждений, проезда спецтехники, ТУ на вынос существующих инженерных сетей.

Суды из материалов дела усмотрели: имеются ТУ и договоры на подключение к инженерным сетям, предусмотрены археологические работы по сохранению объекта культурного наследия, земельный участок расположен вне границ охранных зон объектов культурного наследия, предусмотрен проезд (подъезд) ТС и спецтехники, получение ТУ на подъезд (проезд) не требуется, поскольку места примыкания расположены за границами дорог общего пользования.

Дело № А51-9927/2022

Суды указали, что ГПЗУ должен соответствовать правилам землепользования и застройки, действующим на момент его выдачи, а не на момент отказа в выдаче разрешения на строительство.

Дело № А46-23783/2021

Департамент отказал в выдаче разрешения на строительство по причине того, что согласно проекту планировки территории объект (административное здание) расположен в зоне планируемого размещения жилой застройки средней этажности. Суды указали, что проект планировки территории устанавливает границы территорий, границы зон, характеристики и очередность застройки и, в отличие от правил землепользования и застройки не определяет виды разрешённого использования земельных участков. Суды установили, что согласно Правил землепользования и застройки ЗУ отнесён к зоне объектов административно-делового и общественного назначения.

Похожие обстоятельства в делах А54-2510/2020 (проект планировки территории определяет развитие зон и их линейную инфраструктуру, конкретные объекты не относятся к числу планировочной структуры) и А43-9794/2020 (отказ признан незаконным, так как правилами землепользования определён вид разрешённого использования «код – Спорт», планируемый объект – «Спортивно-оздоровительный комплекс с апартаментом»).

По вышерассмотренным спорам, в случае признания незаконным отказа в выдаче разрешения на строительство, суды обязывали административный орган повторно рассмотреть заявления о выдаче разрешения на строительство по причине того, что суды не подменяют собой административные органы. Однако, в следующем деле суд признал отказ незаконным и обязал выдать разрешение на строительство.

Дело № А32-31922/2021

Собственник земельного участка трижды обращался в суд с требованием признать незаконным отказ в выдаче разрешения на строительство. Каждый раз суды удовлетворяли заявленные требования и обязывали административный орган рассмотреть заявление о выдаче разрешения на строительство повторно. При повторном рассмотрении административный орган каждый раз указывал новые основания к отказу.

2016 год: отказ в выдаче градостроительного плана земельного участка по причине нахождения земельного участка в разных зонах застройки.

Октябрь 2019 года: Общество размежевало земельный участок на два и обратилось с заявлением о выдаче разрешения на строительство на одном из них, получило отказ по мотивам: проектная документация не утверждена застройщиком, задание на проектирование не согласовано с органами соцзащиты, нет проектных решений, касающихся маломобильных граждан, нет согласования с Роспотребнадзором (3-й пояс санитарной защиты объекта водоснабжения).

Ноябрь 2019 года: Общество устранило недостатки и вновь обратилось с заявлением, получило отказ по причинам отсутствия расчёта машино-мест и согласования с аэродромом о соответствии земельного участка требованиям санитарных и гигиенических нормативов. Обществом был получен отказ.

В декабре 2019 года Общество обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к Административному органу о признании незаконными решений Ответчика об отказе в выдаче разрешения на строительство.

В 2021 году: Арбитражный суд Краснодарского края признал недействительными отказы в выдаче разрешения на строительство, возложил обязанность повторно рассмотреть заявление Общества. Исполняя решение суда о повторном рассмотрении департамент вновь отказал по причине того, что информация в градостроительном плане перестала быть актуальной. Общество вновь обратилось в суд.

В 2022 году: Суд признал отказ незаконным, указав, что повторное рассмотрение должно быть во исполнение решения суда, следовательно градостроительный план земельного участка не утратил своей актуальности. Суд кассационной инстанции признал, что департамент злоупотребляет своими правами, а решения судов о признании незаконным отказа и обязанности повторно рассмотреть заявление оказались неэффективными, не обеспечивающими защиту нарушенных прав заявителя и изменил решение суда первой инстанции, путём удовлетворения требования об обязанности департамент выдать разрешение на строительство.

Следующее дело имеет похожие обстоятельства по неоднократным отказам в выдаче разрешения на строительство несмотря на вступившие в силу судебные акты (А53-23559/2021). После судебных актов очередной отказ мотивирован истечением срока ГПЗУ, отличие от предыдущего дела в том, что суды двух инстанций согласились с доводом департамента. Суд кассационной инстанции отменил акты нижестоящих судов, указав на недопустимость ревизии вступивших в силу судебных актов и их преюдициального значения, оценка действий должна проводится применительно к обстоятельствам, которые существовали на момент первоначального оспаривания, на общество не могут быть отнесены неблагоприятные последствия изменений градостроительного регламента территориальной зоны и истечение срока действия ГПЗУ в период оспаривания незаконных действий.

2) Споры о выдаче постановления о вводе в эксплуатацию ввиду отсутствия правоустанавливающих документов на землю, отсутствия разрешения на строительство.

Дело № А24-4261/2021

Управление выдало разрешение на строительство (реконструкцию), Общество реконструкцию завершило и обратилось с заявлением о выдаче разрешения на ввод реконструированного объекта в эксплуатацию с приложением заключения о соответствии реконструированного объекта проектной документации. Управление прекратило действие разрешения на строительство и отказало во вводе в эксплуатацию по причине отсутствия разрешения на строительство. Суд кассационной инстанции констатировал право управления в порядке самоконтроля отменять ранее принятый правовой акт, но только при наличии соответствующих оснований: выявленных нарушений при его принятии. В настоящем деле действие разрешения на строительство прекращено по причине начатой реконструкции ранее, чем получено разрешение на строительство. Суд кассационной инстанции принял постановление в пользу Общества, отменив постановление апелляционной инстанции.

Дело № А40-69784/21

Обществу отказано во вводе в эксплуатацию ЛЭП по причине отсутствия прав на ЗУ. Суды признали отказ незаконным, указав, что истечения срока договора аренды ЗУ и отсутствие правоустанавливающих документов на ЗУ – не одно и то же. Договор после истечения его срока считается заключенным на неопределённый срок. Суд указал, что Арендодатель – Индивидуальный предприниматель знал о невозможности возврата ему земельного участка после установки опор ЛЭП, и что на его земельном участке будут находиться опоры ЛЭП, что прямо написано в договоре аренды ЗУ, посчитал, правоустанавливающие документы были предоставлены.

Похожие обстоятельства имеют место в деле А46-12451/2020 и А32-31922/2021.

Дело № А63-18015/2020

В следующем деле после отказа во вводе в эксплуатацию, заявитель выбрал способом защиты не оспаривание этого отказа, а обращение в суд с заявлением о признании права собственности на построенный объект. Суд первой инстанции признал право собственности на построенный объект, суды апелляционной и кассационной инстанций отменили решение суда первой инстанции. ВС РФ оставил в силе решение суда первой инстанции, указав, что факт окончания срока действия договора аренды ЗУ, отклонение от предельных параметров допустимого размещения ОКС на ЗУ при отсутствии доказательств невозможности дальнейшего сохранения постройки и очевидных признаков явного и намеренного поведения общества не могут служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на завершённый строительством объект недвижимого имущества.

3) Споры о привлечении к административной ответственности в связи с эксплуатацией ОКС без разрешения на ввод реконструированного ОКС.

Дело № 2-109/2022 (решение Богградского районного суда Республики Хакасия от 04.05.2022).

Ссылки представителей ответчиков о возможности проведения капитального ремонта в здании без прекращения деятельности в данном здании администрации Большеербинского сельсовета противоречат требованиям ч. 4 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ, согласно которым при проведении капитального ремонта зданий, сооружений эксплуатация таких зданий, сооружений допускается лишь после окончания их капитального ремонта

Дело № А60-59694/2017

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 03.04.2018 г. удовлетворено требование Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области запретить обществам осуществлять эксплуатацию объекта капитального строительства до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Суд отметил, что в соответствии со ст. 35 ФЗ № 384-ФЗ от 3.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» строительство, реконструкция, капитальный и текущий ремонт здания или сооружения, консервация объекта, строительство которого не завершено, должны осуществляться таким образом, чтобы негативное воздействие на окружающую среду было минимальным и не возникала угроза для жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, жизни и здоровья животных и растений.

Суд указал, единственным документом, подтверждающим соответствие реконструированного объекта капитального строительства разрешению на реконструкцию, градостроительному плану земельного участка и проектной документации является разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным органом. Наличие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также заключения о соответствии свидетельствует о выполнении требований технических регламентов, обеспечивающих безопасность объекта капитального строительства для жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений (ст. 55 ГрК РФ).

Поскольку эксплуатация объекта осуществляется без получения в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта, которое является основным документом, подтверждающим безопасность реконструированного объекта капитального строительства, его соответствие требованиям строительных, санитарно-эпидемиологических норм, правилам пожарной безопасности, эти обстоятельства в совокупности влекут угрозу жизни и здоровью,

сохранности имущества неопределенного круга лиц, со ссылкой на ст. 55., ч.2 ст. 55.24. ГрК РФ, статьи 12, 1065 ГК РФ удовлетворил иски требования.

Дело № 08АП-1903/2017

В Постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2017, которым оставлено в силе решение суда первой инстанции об удовлетворении требования об отмене постановления о привлечении к административной ответственности по ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ, Судом отмечено, что Служба жилищного и строительного надзора, полагая, что учреждением в нарушение действующего законодательства осуществляется эксплуатация объектов в составе объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, составила в отношении учреждения протокол об административном правонарушении по признакам совершения заявителем правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 5 ст. 9.5. КоАП РФ «Эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением случаев, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство».

Согласно материалам дела спорные помещения переданы заявителю на основании акта приемки законченного строительством объекта в связи с завершением строительства.

Как верно отмечает суд первой инстанции, акт приемки законченного строительством объекта не является разрешительным документом, аналогичным по своему содержанию и юридической силе разрешению на ввод объекта в эксплуатацию, а потому не является документом, в связи с подписанием которого возможна эксплуатация объекта.

Таким образом, эксплуатация заявителем спорного объекта в отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в рассматриваемом случае, действительно, образует объективную сторону вменяемого административного правонарушения.

Вместе с тем в силу положений ст. 1.5. КоАП РФ действует презумпция невиновности лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении; неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к административной ответственности, толкуются в пользу этого лица.

Наличие вины лица, привлекаемого к административной ответственности, должно быть установлено при рассмотрении дела об административном правонарушении. Все обстоятельства, связанные с наличием вины, а также доказательства, подтверждающие ее наличие, административный орган обязан отразить в постановлении о назначении наказания (п. 2 ст. 2.1., ст. 29.10. КоАП РФ).

Из материалов дела следует, что реконструкция спорного объекта производилась в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы.

При этом разделом 6 проектной документацией предусмотрено, что работы по реконструкции объекта будут выполняться в режиме действующей эксплуатации предприятия (т. 2 л.д. 54), более того, с этой целью предусмотрена определенная последовательность выполнения работ.

Но из предоставленных в материалы дела протокола об административном правонарушении, постановления и решения не следует, что данный вопрос был предметом исследования Службы в ходе административного расследования при условии, что означенные обстоятельства указывались Обществом.

Изложенное свидетельствует о том, что при вынесении оспариваемого постановления административный орган ограничился лишь констатацией выявленных нарушений градостроительного законодательства, однако вопрос о наличии вины учреждения в совершении вменяемого ему правонарушения им не исследовался и в оспариваемом постановлении о привлечении к административной ответственности не отражен.

Суд первой инстанции верно заключил, в данном конкретном случае учреждение при эксплуатации спорных помещений рассматриваемого объекта капитального строительства действовало в соответствии с разрешительными документами (проектная документация), которой предусмотрена эксплуатация здания во время проведения работ. Обратного Службой не доказано.

В этой связи суд апелляционной инстанции поддержал вывод суда первой инстанции о недоказанности административным органом наличия вины учреждения в совершении вменяемого ему административного правонарушения.

Аналогичные выводы содержатся и в постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2017 № 08АП-16180/2016 по делу № А75-11892/2016, Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2017 № 08АП-15707/2016 по делу № А75-11890/2016.

4) Споры о предоставлении земельных участков на торгах (без торгов), выдаче разрешений на использование земельного участка без предоставления и установления сервитута и об отмене ранее принятых актов о предоставлении земельного участка.

А) Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в аренду или в собственность на торгах в соответствии с земельным законодательством. Незаконность отказа уполномоченного органа в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, об обязанности провести аукцион.

Дело № А46-21980/2021

Определением Верховного Суда РФ от 17.04.2023 № 304-ЭС22-28393 оставлены в силе судебные акты нижестоящих инстанций по делу о признании незаконным отказа в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, обязанности провести аукцион, взыскании судебной неустойки, отказано в передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда РФ.

Требование частично удовлетворено с учетом снижения размера судебной неустойки, поскольку предельные параметры разрешенного строительства определены утвержденным проектом планировки территории, возведение высотной застройки соответствует градостроительной зоне.

Удовлетворяя требование Общества, суды руководствовались статьями 308.3. ГК РФ, 39.1., 39.11, 85 ЗК РФ, статьями 9, 30, 38 ГрК РФ, Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск (далее – ПЗЗ) и исходили из наличия утвержденных предельных параметров разрешенного строительства для спорного земельного участка, что исключало отказ в организации проведения торгов на право аренды земельного участка для использования под многоэтажную жилую застройку (высотную застройку) в соответствии с ст. 22, п. 1 ст. 39.6, 39.2., п. 1 ст. 39.11., ст. 39.12. ЗК РФ.

Отказ департамента правомерно признан судами незаконным, поскольку вопреки тому, что отказ обоснован положениями п.п. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ со ссылкой на то, что в отношении земельного участка в установленном законодательством РФ порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, наличие утвержденного проекта планировки территории, в которой расположен испрашиваемый обществом к выставлению на аукцион земельный участок, которым определены предельные параметры разрешенного строительства установлено материалами дела.

Так, согласно ПЗЗ в редакции от 16.06.2021 спорный земельный участок определяется в границах территориальной зоны градостроительного преобразования жилой застройки ГП-5, которая включает в себя территории сложившейся индивидуальной жилой застройки,

предназначенные для преобразования жилой застройки, формирования архитектурной городской среды высокого качества, характерной для центральной части города Омска, развития зон комфортного преимущественно многоквартирного жилья различной этажности.

В соответствии со ст. 75 ПЗЗ для территориальной зоны ГП-5 такой вид разрешенного использования, как «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6.)» является основным видом использования земли.

Градостроительным регламентом территориальной зоны градостроительного преобразования жилой застройки ГП-5, являющимся частью ПЗЗ, установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе определен параметр «Максимальная высота зданий, строений, сооружений». Для вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5.)», предусматривающего размещение многоквартирного дома не выше 8 этажей (согласно Классификатору), установлена предельная высота - 30 м; для прочих видов разрешенного использования, в том числе «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6.)» - 12 м; предельная высота 65 м определена применительно к случаям, когда имеется утверждения документация по планировке территории.

Постановлением Администрации г. Омска от 16.02.2018 № 201-п утвержден проект планировки территории, согласно которому испрашиваемый земельный участок расположен в зоне планируемого размещения жилой застройки высокой этажности.

При этом в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) представляет собой размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Исходя из приведенного нормативного регулирования в муниципальном образовании город Омск, признавая отказ департамента незаконным, суды обоснованно исходили из того, что имелся утвержденный проект планировки территории, предусматривающий жилую застройку высокой этажности, для чего общество и просило организовать аукцион на право аренды земельного участка. В связи с чем, то обстоятельство, что градостроительная зона ГП-5 была введена в июне 2021 года, а проект планировки территории утвержден ранее, не является основанием для непроведения аукциона на высотную застройку, не превышающую 12 метров.

Судами правильно учтено, что после введения указанной градостроительной зоны и на момент отказа департамента в проведении аукциона Постановлением администрации от 07.12.2021 № 758-п «О внесении изменений в постановление администрации от 16.02.2018 № 201-п и утверждении проекта межевания части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области» уже утверждена документация по планировке территории в связи с чем предельная высота застройки может составлять 65 метров, что соответствует высотной застройке зоны градостроительного проектирования ГП-5, основным видом разрешенного использования земли в пределах которой, является многоэтажная жилая застройка.

Доводы администрации и департамента о планировании размещения в той же территориальной зоне, в которой расположен спорный земельный участок, объектов социального назначения, не могут быть приняты во внимание в качестве основания для отказа в проведении торгов по обращению заявителя, поскольку наличия к тому

соответствующих оснований для отказа из предусмотренных исчерпывающим перечнем п. 8 ст. 39.11. ЗК РФ, заявителями кассационных жалоб не приведено.

Кроме того, не приведено и обоснования невозможности осуществления приведенного департаментом и администрацией планирования размещения социальных объектов в пределах соответствующей территории. Также, как правильно отмечено судами, до настоящего времени не предпринято и мер для внесения изменений в планировочные документы об изменении основного вида разрешенного использования зоны на «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1.)» для размещения объекта социальной инфраструктуры.

На основании изложенного обжалуемый обществом отказ департамента в проведении аукциона, а также бездействие администрации по непринятию в пределах ее компетенции распоряжения о проведении торгов.

Дело № А45-19789/2021

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.11.2022 г. суд оставляя без изменения судебные акты первой и апелляционной инстанций о признании незаконным решения об отказе в предоставлении земельного участка с проведением аукциона, обязанности провести аукцион по продаже права аренды земельного участка, установил, что отказ муниципалитета обоснован тем, что при строительстве многоквартирного дома (МКД) не будет достигнуто требование обеспеченности минимального количества мест в общеобразовательных учреждениях.

Требование обосновано удовлетворено, поскольку на моменты подачи обществом заявления и принятия муниципалитетом решения об отказе в предоставлении земельного участка территориальная подзона специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) правилами землепользования еще не была установлена, отказ признан незаконным.

03.02.2021 общество обратилось в мэрию г. Новосибирска с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства «Многоквартирного многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и трансформаторной подстанцией» с проведением аукциона.

На момент подачи заявления согласно сведениям из ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка - многоквартирные средне - и многоэтажные дома; на сайте мэрии города Новосибирска данный земельный участок относится к зоне Ж-1.1 - жилая застройка; в соответствии с Правилами землепользования и застройки участок относится к подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности и различной плотности застройки; по проекту планировки территории земельный участок отнесен к зоне застройки жилыми домами смешанной этажности.

Несмотря на вышеизложенное мэрия г. Новосибирска отказала в предоставлении земельного участка с проведением аукциона.

Установив, что на момент подачи обществом заявления о предоставлении испрашиваемого земельного участка и на момент принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка для строительства МКД Генеральным планом города Новосибирска и ПЗЗ города Новосибирска не была установлена зона ОД-4.1, данное зонирование было произведено в соответствии с решением Совета депутатов города Новосибирска от 30.06.2021, учитывая отсутствие доказательств того, что находящиеся на земельном участке объекты представляют собой объекты недвижимого имущества, суд счел отказ мэрии в предоставлении земельного участка неправомерным, удовлетворив требования общества.

Суд отметил, что Генеральные планы включают в себя карты планируемого размещения объектов с указанием зон размещения упомянутых объектов.

ГрК РФ установлен принцип первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки, как основополагающего документа территориального

планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего долгосрочные ориентиры их развития. Несоответствие правил землепользования и застройки муниципального образования генеральному плану, является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом территориального (определение Верховного Суда Российской Федерации от 06.04.2017 № 32-АПГ-17-1).

Таким образом, суды, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, учитывая установленный законодательством принцип первичности генерального плана, установив, что на момент подачи заявления обществом территориальная подзона ОД-4.1 не была предусмотрена ни Генеральным планом, ни ПЗЗ, правомерно сочли отказ мэрии в проведении аукциона незаконным.

Судом округа отклонены доводы заявителя о нахождении на земельном участке объектов незавершенного строительства.

Из содержания п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 38 Постановления № 25 следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Как разъяснено в п. 1 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016, возможность признания объекта незавершенного строительства недвижимостью была также разъяснена в п. 38 Постановления № 25, согласно которому при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы п. 1 ст. 130 ГК РФ). При этом расположенная на земельном участке конструкция, не отвечающая признакам сооружения, является его частью и не может быть признана самостоятельной недвижимой вещью (п. 1 ст. 133 ГК РФ).

Учитывая, что в своих отказах мэрия не ссылалась на положения п.п. 8 ст. 39.11. ЗК РФ, устанавливающей исчерпывающий перечень оснований для отказа а также принимая во внимание отсутствие доказательств, позволяющих прийти к выводу о том, что расположенные на земельном участке объекты (свайное поле) представляют собой объекты недвижимого имущества, суды верно констатировали неправомерность отказа мэрии в проведении аукциона.

Дело № А81-1960/2021

Суд установил: по заявлению истца утверждена схема расположения спорного участка на кадастровом плане территории, участок образован под размещение спортивного объекта. Впоследствии земля предоставлена в постоянное (бессрочное) пользование иному лицу для организации сквера.

Судами требования удовлетворены: признаны недействительными распоряжения заместителя Главы Администрации об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды испрашиваемого земельного участка, о предоставлении третьему лицу в постоянное (бессрочное) пользование земельного участка для строительства сквера; суд обязал Администрацию устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества посредством восстановления положения сторон, существовавших до передачи земельного участка третьему лицу и издания распоряжения заместителя Главы Администрации об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды испрашиваемого земельного участка.

Требование удовлетворено, поскольку истец обратился с заявлением о проведении аукциона в установленный срок, предоставление участка с иным видом разрешенного

использования в период действия распоряжения об утверждении схемы его расположения квалифицировано как нарушение.

По смыслу п.п. 3 п.1 1 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена ст. 11.10. ЗК РФ. В соответствии с п. 15 ст. 11.10 ЗК РФ срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка составляет два года.

Общество обратилось в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в период действия не отмененного и не оспоренного распоряжения, которым утверждена схема расположения спорного земельного участка под размещение объекта спорта, при этом заявителю распоряжением уполномоченного органа было отказано в проведении аукциона на право заключения договора аренды испрашиваемого земельного участка по основаниям, предусмотренным п.п. 7 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ. Суды пришли к законным и обоснованным выводам о том, что предоставление учреждению в постоянное (бессрочное) пользование спорного земельного участка с видом разрешенного использования - благоустройство территории, для строительства сквера распоряжением главы Администрации города в период действия распоряжения об утверждении схемы расположения и до рассмотрения заявления общества о проведении аукциона, не согласуется с положениями действующего законодательства.

Доводы Администрации, изложенные в кассационной жалобе, об отсутствии прямого запрета на предоставление земельного участка третьему лицу до истечения двухлетнего срока действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка, об утрате обществом интереса к земельному участку, о самостоятельной постановке на учет земельного участка и законности действий Администрации подлежат отклонению как противоречащие нормам статей 11.10, 39.11, 39.16 ЗК РФ.

Б) Отказы в предоставлении земельных участков для строительства без проведения торгов мотивированные необоснованностью испрашиваемой площади земельного участка и наличием на испрашиваемом участке иных объектов недвижимости.

Дело № А46-5094/2022

Департамент отказал в утверждении представленной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, а также в предварительном согласовании предоставления земельного участка, обосновывая отказ следующим: в соответствии с прилагаемой схемой в границах образуемого земельного участка дополнительно определяется деревянное строение, на которое не представлены правоустанавливающие документы; согласно представленной схеме площадь образуемого земельного участка составляет 2 794 кв.м, тогда как площадь двухэтажного здания гаража составляет 576,6 кв. м, площадь застройки ориентировочно составляет 288,3 кв.м. Площадь образуемого земельного участка, планируемая для эксплуатации указанного объекта, не обоснована».

Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд с требованием признать незаконным отказ Администрации. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований Индивидуального предпринимателя. Апелляционная инстанция требования ИП удовлетворила, руководствуясь следующим.

По площади: по смыслу пункта 1 статьи 39.14 ЗК РФ, подготовка схемы расположения земельного участка и подача заинтересованным лицом заявления в уполномоченный орган являются первыми этапами предоставления земельного участка. Перечень оснований для отказа в утверждении схемы земельного участка является исчерпывающим. Собственник объекта недвижимости имеет исключительное право на приобретение земельного участка, занятого объектом недвижимости и необходимого для его использования, площадь

которого определяется исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенного на нем объекта с учетом документации по планировке и межеванию территории. По смыслу статей 1, 39.1, 39.3, 39.16, 39.20 ЗК РФ размер земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимого имущества, поставлен в зависимость не только от площади такого объекта недвижимости, но и от его назначения, а также целей использования.

По наличию на испрашиваемом земельном участке деревянного строения, на которое не представлены правоустанавливающие документы: суд апелляционной инстанции установил, что деревянное сооружение по своему фактическому использованию является объектом недвижимости (объектом капитального строительства), вспомогательным объектом к основному. Обязанность и возможность зарегистрировать право собственности на данный объект недвижимости у заявителя отсутствует ввиду отсутствия объекта самостоятельного хозяйственного назначения и отсутствия правоустанавливающих документов на земельный участок. Таким образом, суд апелляционной инстанции согласился с позицией предпринимателя, состоящей в том, что наличие в границах испрашиваемого земельного участка объекта вспомогательного назначения не является препятствием для формирования и предоставления в аренду испрашиваемого земельного участка, учитывая, что предприниматель при обращении в Департамент в пояснительной записке в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории указывал, что вспомогательный объект необходимым для эксплуатации здания гаража и используются для размещения сторожа, техники, в качестве пункта отдыха, обогрева водителей (механиков, ремонтников) в холодный период времени, приема пищи для водителей (механиков, ремонтников), а также в качестве помещений для обеспечения их бытовых нужд.

На наш взгляд в этом деле примечательным является то, что суд апелляционной инстанции посчитал, что вопрос «является ли соразмерной площадью испрашиваемого земельного участка общей площадью с учётом функционального назначения объекта и вспомогательного объекта, осуществляемого вида деятельности, имеющихся транспортных средств, используемых при осуществлении деятельности, или требуется сформировать и испрашивать в аренду земельный участок иной площадью, которая необходима для эксплуатации указанных объектов?» является вопросом применения норм права, который возможно разрешить судом самостоятельно без проведения экспертизы.

Разрешая указанный вопрос суд апелляционной инстанции применил, подлежащие применению для расчёта плотности застройки и необходимой площади в рассмотренном деле: СП 37.13330.2012. Свод правил. Промышленный транспорт, Правила по охране труда на автомобильном транспорте, утвержденных приказом Минтруда России от 09.12.2020 №871н.

Суд отметил, что бюджетным учреждением при подготовке обоснования площади ЗУ неправомерно учтена площадь только гаража и при расчете не принято во внимание, что площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно технические, энергетические и другие установки эстакады и галереи, площадки погрузо-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые стоянки автомобилей, машин, механизмов и открытые склады различного назначения при условии, что размеры и оборудование стоянок и складов принимаются по нормам технологического проектирования предприятий.

Суд отметил, что доводы Департамента о том, что предприниматель должен использовать гараж для хранения 3 машин и обосновывать площадь участка исходя из этих обстоятельств основаны на ошибочном представлении процесса грузоперевозок, составной частью которых является движение, маневрирование, погрузка/разгрузка, осуществляемые в процессе грузоперевозок, а также возможность хранения имеющейся в собственности

Заявителя крупногабаритной техники (включая длинномерные прицепы), а также процедуру сцепления/отцепления прицепов от автомобиля, осуществить которые в пределах гаража физически невозможно.

Суд обязал Департамент принять решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка площадью 2794 кв.м ИП в аренду, согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, направленной им в Департамент.

Дело № А46-11599/2018

Отказывая Заявителю в предоставлении земельного участка в собственность за плату, Министерство сослалось на положение подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3. ЗК РФ. Мотивом отказа, Министерство указало, что «площадь земельного участка значительно превышает площадь здания, находящегося на испрашиваемом земельном участке». Суд установил, в том числе в результате исследования результатов судебной экспертизы, площадь испрашиваемого земельного участка определена правильно, в соответствии с фактическим использованием с учётом производственного назначения объекта, расположенного в границах участка. Таким образом, испрашиваемый земельный участок сформирован как территория единого землепользования. Участок образован для целей эксплуатации расположенных на нём объектов, исходя из целевого назначения и фактического использования которого, можно говорить о существовании единого имущественного комплекса. Размер земельного участка поставлен в зависимость не только от размера объекта, расположенного на таком участке, но и от назначения этого объекта, а также целей его использования.

В) Продление договора аренды земельного участка.

Дело № А75-12987/2021

Отказ Администрации в предоставлении ЗУ признан незаконным. На Администрацию возложена обязанность восстановить нарушенные права общества путём предоставления без проведения торгов земельного участка площадью, необходимой для эксплуатации принадлежащего обществу объекта с назначением под промышленную базу.

В связи с истечением срока действия договора аренды общество обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду сроком на три года для завершения строительства без проведения торгов. Администрация отказала заявителю в предоставлении земельного участка, поскольку данный участок ранее уже предоставлялся заявителю однократно в аренду для завершения строительства. По мнению Администрации, действующим законодательством закреплено право собственника объекта незавершенного строительства на однократное повторное приобретение в аренду сроком на три года в льготном порядке (минуя процедуру торгов) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с целью завершения строительства такого объекта.

Вместе с тем Администрацией не учтено, что с учетом пункта 33 статьи 34 Закона № 171-ФЗ положения статьи 239.1 ГК РФ распространяются на договор аренды, заключенный после 01.03.2015 без проведения аукциона, в целях завершения строительства, в порядке подпункта 10 пункта 5 и пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ, пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Из материалов дела следует, что Администрация, будучи публичным собственником спорного земельного участка, не воспользовалась правом на обращение в суд с иском об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды указанного земельного участка, на котором расположен этот объект, как предусмотрено подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ, в связи с чем у общества имеется

право на предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка для завершения строительства этого объекта.

В условиях юридической неопределенности судьбы объекта незавершенного строительства и земельного участка, на котором он расположен, с момента истечения в октябре 2018 года срока действия заключенного в отношении него договора аренды возникают риски нарушения имущественных прав застройщика, что не согласуется с требованиями поддержания доверия к закону и стабильности гражданских правоотношений.

Суд апелляционной инстанции отметил, что до ввода в эксплуатацию спорный объект недвижимости продолжает оставаться незавершенным строительством, в целях чего предоставление земельного участка под таким объектом для завершения строительства является обоснованным.

Дело № А46-2404/2022

Суд обязал Администрацию заключить договор аренды земельного участка.

Администрацией направлено в адрес арендатора письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды, ранее возобновленного на неопределенный срок, с обязанностью арендатора по истечении 30 дней с момента получения указанного уведомления освободить земельный участок и вернуть его по акту.

Мотивом одностороннего отказа от исполнения договора аренды послужила необходимость эффективного пополнения бюджета Воронцовского муниципального образования за счет проведения процедуры торгов при заключении нового договора аренды.

Между тем, с учетом направления кооперативом 04.02.2022 в адрес Администрации заявления о заключении договора аренды, суд первой инстанции пришел к выводу о соблюдении требования о направлении заявления о заключении нового договора в период действия договора от 21.07.2014.

При изложенных обстоятельствах суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что решение, изложенное в письме Администрации не может быть признано как соответствующим закону, так и мотивированным. При этом действия уполномоченного органа нарушают права и охраняемые законом интересы общества, поскольку напрямую исключают возможность реализации права на получение в аренду спорного участка.

Дело № А70-18216/2022

Признано незаконным распоряжение Администрации города Тобольска об отказе в предоставлении земельного участка. Признан незаконным отказ увеличить срок действия договора аренды. На Администрацию города Тобольска возложена обязанность в течение пяти рабочих дней со дня вступления настоящего решения в законную силу заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка об увеличении срока действия договора на три года.

Администрация указала на то, что Обществом право на однократное предоставление земельного участка для завершения строительства объекта было реализовано, в связи с чем распоряжением Администрации обществу отказано в предоставлении спорного земельного участка на основании пункта 1 статьи 39.16 ЗК РФ, пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»; на момент обращения общества в Департамент с заявлением об увеличении срока действия договора аренды, срок действия договора истек и оснований для заключения дополнительного соглашения о продлении срока действия договора аренды не имелось.

Суд учёл следующие обстоятельства: после заключения договора аренды земельного участка заявителем запрошен градостроительный план земельного участка; установлена невозможность строительства многоэтажного жилого дома на предоставленном в аренду земельном участке в связи с отсутствием необходимой площади для размещения

парковочных мест для многоквартирного жилого дома. В этой связи обществом заключен договор на проектирование и проведены консультации с Администрацией города Тобольска, по результатам которых принято решение о проектировании и строительстве на земельном участке многофункционального комплекса с гостиницей кафе и магазинами для развития инфраструктуры города и туризма. Постановлением Главы города предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования спорного земельного участка «объекты коммунально-бытового назначения, объекты торгового назначения, объекты общественного питания». Общество получило разрешение на строительство, за обществом зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства общество обратилось в Администрацию города Тобольска с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду на новый срок, в чём было отказано. Так, в случае, если земельный участок был предоставлен до 01.03.2015 или право собственности на объект незавершенного строительства было зарегистрировано до 01.03.2015, собственник объекта имел право на заключение (продлонгацию) после 01.03.2015 однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при определенных условиях (пункт 2 статьи 39.6 ЗК РФ, пункт 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ, пункт 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020). Из пункта 23 этого же Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, следует, что положения пункта 2 статьи 621 ГК РФ о возобновлении договора аренды на неопределенный срок применяются, в том числе к договорам аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, для заключения которых до 01.03.2015 не требовалось проведения торгов.

В рассматриваемом случае договор аренды земельного участка заключен сторонами в 2019 году для завершения строительства, право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано в 2022 году.

Таким образом, в настоящем случае спорный договор не может быть возобновлен на неопределенный срок на основании пункта 2 статьи 621 ГК РФ, в связи с чем арендные отношения сторон прекратились 28.02.2022.

Вместе с тем, учитывая конкретные обстоятельства настоящего дела, в частности принятие заявителем всех возможных мер для получения документов, необходимых для завершения строительства незавершенного строительством объекта, невозможность введения в эксплуатацию многофункционального комплекса в период действия договора аренды, суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что оспариваемое распоряжение Администрации об отказе в предоставлении земельного участка в аренду на новый срок препятствуют в осуществлении обществом правомочий собственника находящегося на нем объекта недвижимого имущества.

При этом заинтересованные лица при рассмотрении заявлений общества ограничились лишь формальным соблюдением норм земельного законодательства, не проанализировав обстоятельства, существовавшие на момент подачи заявлений применительно к общим нормам законодательства, предусматривающим возможность внесения изменений в договор.

Заинтересованными лицами не устанавливалось наличие либо отсутствие существенно изменившихся обстоятельств, необходимых для изменения условий договора аренды в части продления срока его действия в соответствии с доводами, приведенными обществом в обоснование своей позиции, и тем материально- правовым интересом, в защиту которого были поданы заявления, что не может быть признано правомерным.

Г) Неправильное определение размера арендной платы.

Дело № А46-15312/2022

Администрация указала в договоре размер арендной платы исходя из рыночной стоимости. Общество полагало, что размер арендной платы должен рассчитываться исходя

из кадастровой стоимости ЗУ. Администрация сослалась на приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017 № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582», поясняя, что нормативные акты муниципального уровня не должны противоречить нормативным актам более высокой юридической силы.

Суд не увидел противоречия между федеральным нормативным актом и местным. Так, одними из основных принципов определения арендной платы указана предсказуемость расчёта размера арендной платы и принцип предельно допустимой простоты расчёта арендной платы. Эти же принципы отражены и в постановлении Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Действительно, в целях применения принципа предельно допустимой простоты расчёта арендной платы рекомендуется в порядке определения размера арендной платы установить случаи расчёта арендной платы на основе кадастровой стоимости земельных участков, на основе рыночной стоимости земельных участков или рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В то же время, определение размера арендной платы целесообразно преимущественно основывать на кадастровой стоимости земельного участка, в связи с нахождением сведений о кадастровой стоимости земельного участка в свободном доступе, что способствует обеспечению простоты и прозрачности расчёта арендной платы, а также сокращению срока и расходов для расчёта арендной платы и в целом для заключения договора.

Согласно пунктам 19, 20 Приказа № 710 использование рыночной стоимости земельного участка или рыночной стоимости права аренды земельного участка как основы для расчёта арендной платы рекомендуется в случаях, когда: земельный участок застроен; на земельном участке имеются обременения, ограничения прав, не свойственные для большинства земельных участков, находящихся в данной территориальной зоне, и, соответственно, данное обстоятельство не может быть учтено при кадастровой оценке (например, на земельном участке находятся мелиоративные сооружения, расположен подземный газопровод, что существенно влияет на объём прав арендодателя и, соответственно, на размер арендной платы).

Использование способов расчёта арендной платы, не основанных на кадастровой стоимости земельного участка, целесообразно в случаях значительного расхождения результатов расчёта размера арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков, осуществлённых в отношении земельных участков, имеющих аналогичные характеристики.

При этом согласно пункту 11 Приказа № 710 при определении в порядке определения размера арендной платы расчёта арендной платы на основе кадастровой стоимости земельного участка рекомендуется учитывать, что изменение кадастровой стоимости содержит в себе некоторое опережающее повышение стоимости земельного участка, основанное на предположении о вероятности роста кадастровой стоимости в ближайшем будущем. То есть, предполагается, что кадастровая стоимость превышает рыночную.

Из совокупности приведённых выше положений также следует, что расчёт арендной платы целесообразно ставить в зависимость от кадастровой стоимости участка, величина которой изначально определена на перспективу, а в том случае, когда стоимость участка

значительно ниже кадастровой ввиду особенностей использования участка, применять рыночную стоимость.

По смыслу пункта 33 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2019, поскольку указанные принципы являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, соответствующим компетентным органам надлежит устанавливать размер арендной платы на основании названных принципов. При рассмотрении споров, вытекающих из договоров аренды публичных земель, суды вправе применительно к статье 12 ГК РФ и статье 13 АПК РФ давать оценку нормативным правовым актам публичных образований, регламентирующим размеры арендной платы за земельные участки, с точки зрения их соответствия указанным принципам и не применять нормативный правовой акт публичного образования, противоречащий нормативному правовому акту большей юридической силы.

Д) Выдача в соответствии с земельным законодательством разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.

Дело № А46-19488/2019

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа оставлены без изменения судебные акты первой и апелляционной инстанций об удовлетворении требования общества о признании незаконным решения Росимущества об отказе в выдаче разрешения на использование участка, обязанности рассмотреть по существу заявление общества.

Обществом заключен договор о технологическом присоединении, строительство линии электропередачи планировалось на спорном участке, но обществу отказано в установлении сервитута (за которым общество не обращалось) на участок, вопрос о выдаче разрешения на его использование не рассмотрен.

Согласно п. 5 Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300, к таким объектам относятся ЛЭП классом напряжения до 35 кВ, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для осуществления передачи электрической энергии оборудование, для размещения которых не требуется разрешения на строительство. Постановлением Правительства Омской области от 24.06.2015 № 170-п утвержден Порядок и условия размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов (далее - Порядок).

Обращаясь в управление Росимущества с заявлением о выдаче разрешения на использование земельного участка, общество приложило схему размещения объекта, схему границ, предполагаемых к использованию земель на кадастровом плане территории, с указанием координат характерных точек границ территории, копию доверенности и паспорта заявителя. Суды установили, что общество предоставило все необходимые документы в соответствии с утвержденным Порядком.

На основании ч. 3 ст. 39.36 ЗК РФ размещение объектов без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута не требует образования земельных участков, соответственно, требования Приказа Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762, которым установлены требования к

подготовке схемы расположения земельного участка, на схему границ, предполагаемых к использованию земель на кадастровом плане территории, являющуюся приложением к заявлению о выдаче разрешения на использование, не распространяются.

Утвержденным Порядком также не предусмотрено предоставление проектной документации на линии электропередачи классом 35 кВ при выдаче разрешения на использование земельного участка без предоставления земельного участка и установления сервитута.

В связи с изложенным доводы о несоответствии представленной обществом схемы границ сервитута на кадастровом плане территории требованиям, установленным статьей 11.10 ЗК РФ и Приказу № 762, отклонены, поскольку в данном случае образования земельного участка не требуется.

Дело № А46-7079/2019

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа оставлены без изменения судебные акты первой и апелляционной инстанций об удовлетворении требования общества о признании незаконным решения Росимущества об отказе в выдаче разрешения на использование участка, обязанности рассмотреть по существу заявление общества.

Обществу как сетевой организации необходимо выполнить строительство высоковольтной линии на участке, собственность на который не разграничена. Отказ в выдаче разрешения мотивирован тем, что участок имеет разрешенный вид использования - для строительства гаража.

Требование удовлетворено, поскольку участок не относится к землям особо охраняемых территорий и объектов, размещение линии электропередач соответствует его разрешенному использованию, оспариваемый отказ исключает возможность общества исполнить обязательства по договору об осуществлении технологического присоединения.

Судами установлено, что отказ администрации в выдаче разрешения на использование необходимого заявителю земельного участка мотивирован тем, что он имеет разрешенный вид использования - для строительства гаража, на котором не может быть размещена линия электропередач.

Применив положения статей 7, 85 ЗК РФ, статей 36, 37 ГрК РФ, учитывая, что согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования земельный участок находится в территориальной зоне ЖЗ 103 (зона малоэтажной жилой застройки), который в соответствии с Классификатором допускает размещение, в том числе объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, включая снабжение электроэнергией, спорный земельный участок не относится к землям особо охраняемых территорий и объектов, суды пришли к выводу, что размещение линии электропередач соответствует разрешенному использованию испрашиваемого обществом земельного участка.

Отказ администрации в выдаче обществу разрешения на использование земельного участка исключает возможность исполнить ему свои обязательства по договору об осуществлении технологического присоединения, что влечет риск привлечения истца к ответственности за неисполнение договорных обязательств и, как следствие, нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности.

Дело № А46-6440/2019

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа оставлены без изменения судебные акты первой и апелляционной инстанций об удовлетворении требования общества о признании незаконным решения об отказе в выдаче разрешения на использование участка, обязанности рассмотреть по существу заявление общества.

Для технологического присоединения энергопринимающих устройств третьих лиц истцу необходимо построить высоковольтные линии (ЛЭП) на спорных участках. Отказ

муниципалитета мотивирован отсутствием в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земель.

Требование удовлетворено, поскольку отсутствие в приложениях к заявлению документов, подтверждающих отнесение ЛЭП к видам объектов, установленным соответствующим перечнем, неустановление вида разрешенного использования участка не может быть признано достаточным основанием для отказа в выдаче разрешения на его использование.

Решением совета поселения, на котором расположен ЗУ приняты Правила землепользования и застройки территории поселения. ПЗЗ включают в себя карту градостроительного зонирования поселения, на которой испрашиваемый земельный участок расположен в зоне допускающей коммунальное обслуживание, что включает в себя, в частности, размещение объектов, в целях обеспечения населения и организаций электричеством.

При этом доводы о том, что выдача разрешений приведет к нарушению требований земельного законодательства, обоснованно отклонены со ссылкой на Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Относительно нарушений прав третьих лиц доводы являются предположительными и не подтверждены надлежащими доказательствами.

Дело № А46-5252/2019

Суд удовлетворил требования общества о признании незаконным решения об отказе в выдаче разрешения на использование участка, обязанности рассмотреть по существу заявление общества.

Первоначально отказ мотивирован тем, что спорные участки предоставлены третьим лицам, в дальнейшем муниципалитет указал на то обстоятельство, что заявление подано в отношении частей двух участков, но из приложенной схемы невозможно определить площадь каждой испрашиваемой части.

Требование удовлетворено, поскольку заключенный с третьим лицом договор аренды участка расторгнут, в законодательстве отсутствует обязанность определения площади каждой части участка, на котором планируется размещать линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ.