**ОБЗОР**

**правоприменительной практики по результатам вступивших в законную силу решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействий) органов местного самоуправления, организаций и их должностных лиц в целях выработки и принятия мер по предупреждению и устранению причин выявленных нарушений**

**за 1 квартал 2024 года**

В соответствии с п. 2.1. ст. 6 Федерального закона от 25.12.2008 г. №273-ФЗ «О противодействии коррупции» одной из мер профилактики коррупции является рассмотрение в органах местного самоуправления не реже одного раза в квартал вопросов правоприменительной практики по результатам вступивших в законную силу решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления, других органах, организациях, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, и их должностных лиц в целях выработки и принятия мер по предупреждению и устранению причин выявленных нарушений.

Во исполнение вышеназванной нормы в 1 квартале 2024 года были рассмотрены следующие судебные решения:

1. ***Истечение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости, на момент обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, который правомерно возведен в период действия разрешения на строительство на арендованном участке, не свидетельствует об отсутствии правоустанавливающих документов на землю и не может являться для органов местного самоуправления основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию со ссылкой на нарушение*** [***пункта 1 части 3 статьи 55***](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=2884) ***Градостроительного кодекса.***

Общество с ограниченной ответственностью "ХХХХХ" (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области о признании незаконным решения Министерства жилищной политики Московской области (далее - Министерство жилищной политики) от 03.08.2022 об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и обязать Министерство выдать разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства и другое.

Арбитражный суд Московской области решением от 20.01.2023, оставленным без изменения апелляционной инстанцией, окружным судом, отказал в удовлетворении требования заявителя о признании незаконным решения Министерства жилищной политики от 03.08.2022.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Администрация (арендодатель) и Общество (арендатор) 31.07.2013 заключили договор аренды земельного участка площадью 5000 кв. м с кадастровым номером ХХХ категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования "объекты придорожного сервиса" для строительства такого объекта. Администрация выдала арендатору разрешение на строительство капитального объекта (многотопливный автозаправочный комплекс с услугами дорожного сервиса) сроком до 13.11.2016. Арендатор возвел на указанном земельном участке объект незавершенного строительства степенью готовности 74%, на котором 29.12.2018 зарегистрировал право собственности. Впоследствии (26.02.2019) Администрация и Общество заключили новый договор аренды того же земельного участка для завершения строительства указанного объекта на срок до 25.01.2022. Срок действия разрешения на строительство был продлен до 12.03.2022. Общество в установленный в разрешении срок завершило строительство объекта недвижимости и 31.03.2022 обратилось в Администрацию с заявлением о заключении договора аренды земельного участка на новый срок, на что 22.04.2022 им было отказано. Министерство жилищной политики решением от 03.08.2022 также отказало в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, сославшись на истечение 25.01.2022, то есть до момента обращения за разрешением, срока действия договора аренды.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу об отсутствии оснований для признания незаконным решения Министерства жилищной политики, поскольку на момент обращения Общества с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию срок действия договора аренды от 26.02.2019 истек, у заявителя отсутствовали правоустанавливающие документы на земельный участок, занятый объектом, Министерство жилищной политики правомерно отказало в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

По смыслу [части 1 статьи 198](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465800&dst=370), [части 4 статьи 200](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465800&dst=375), [частей 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465800&dst=378) и [3 статьи 201](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465800&dst=379) АПК РФ при рассмотрении заявлений граждан, организаций и иных лиц о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд, установив, что оспариваемые ненормативные акты, действия (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение об удовлетворении таких заявлений.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления и т.п., выдавшие разрешение на строительство ([часть 2 статьи 55](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=3752) Градостроительного кодекса).

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы документы, перечень которых приведен в [части 3 статьи 55](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=278) Градостроительного кодекса, в том числе, правоустанавливающие документы на земельный участок и разрешение на строительство ([пункты 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=2884) и [3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=281)).

В силу [пункта 1 части 6 статьи 55](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=101873) Градостроительного кодекса основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является отсутствие документов, указанных в [частях 3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=278) и [4 статьи 55](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=100893) данного Кодекса.

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке ([часть 8 статьи 55](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=101075) Градостроительного кодекса).

Правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе договор аренды, должны быть действующими при обращении с заявлением о выдаче разрешения на строительство и в период возведения объекта недвижимости.

Истечение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости, на момент обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, который правомерно возведен в период действия разрешения на строительство на арендованном участке, не свидетельствует об отсутствии правоустанавливающих документов на землю и не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию со ссылкой на нарушение [пункта 1 части 3 статьи 55](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=2884) Градостроительного кодекса.

Градостроительным законодательством не установлен срок для обращения за получением разрешения на ввод в эксплуатацию правомерно возведенного объекта. Однако введение объекта в эксплуатацию должно быть осуществлено в разумные сроки с учетом необходимости оформления правоустанавливающих документов на объект и для скорейшего достижения той цели, для реализации которой участок был предоставлен в аренду.

Как установлено судами и сторонами не оспаривается, правоустанавливающим документом на публичный земельный участок, на котором возведен спорный объект недвижимости, является договор от 26.02.2019 аренды земельного участка, предоставленного для завершения строительства.

Арендатор на законных основаниях в период действия разрешения на строительство на участке, предоставленном в аренду по договору от 26.02.2019, возвел объект недвижимости.

Факт завершения строительства объекта по состоянию на 11.03.2022 подтвержден распоряжением Главгосстройнадзора Московской области от 25.03.2022, которым утверждено заключение о соответствии построенного заявителем.

В контексте приведенного толкования действующего законодательства само по себе истечение срока действия договора от 26.02.2019 аренды земельного участка на момент обращения заявителя в уполномоченный орган за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не свидетельствует о проведении работ с нарушением разрешения на строительство, о самовольном строительстве объекта на данном земельном участке и не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, правомерно возведенного на земельном участке, предоставленном в аренду для его строительства, на основании надлежащих разрешительных документов.

Таким образом, оспариваемый отказ Министерства жилищной политики в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по тем основаниям, которые указаны в письме от 03.08.2022, не соответствует требованиям [пункта 1 части 3 статьи 55](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=2884) Градостроительного кодекса и нарушает права и законные интересы Общества.

Поскольку суды отказали в удовлетворении требований Общества только исходя из отсутствия у него правоустанавливающих документов на земельный участок на момент подачи заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при этом суды не проверяли, соответствуют ли иные представленные заявителем документы положениям [статьи 55](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394426&dst=100880) Градостроительного кодекса, дело в части требования о возложении на Министерство жилищной политики обязанности выдать обществу "ИнтелПроект" разрешение на ввод объекта в эксплуатацию направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

*Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23.01.2024 № 305-ЭС23-20117 по делу № А41-96091/2022*

2. ***Нахождение земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренде у организации сроком на 49 лет не является основанием для предоставления администрацией их в собственность организации.***

Общество с ограниченной ответственностью "ХХХХ" (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании незаконными решений Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района Челябинской области (далее - Комитет), содержащихся в сообщениях от 05.10.2021 об отказе в предоставлении в собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами ХХХХ; об обязании Комитета направить Обществу проекты договоров купли-продажи указанных земельных участков.

Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования Обществом. Данное решение оставлено без изменения апелляционной и кассационной инстанциями.

Верховный Суд Российской Федерации пришел к выводу о наличии оснований для отмены судебных актов в части.

Как следует из материалов дела и установлено судами, муниципальное образование (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили 4 договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в Челябинской области, для сельскохозяйственного использования сроком на 49 лет.

Общество 06.09.2021 обратилось в Администрацию с заявлениями о предоставлении в собственность без проведения торгов указанных четырех земельных участков сельскохозяйственного назначения на основании [подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=417875&dst=1580) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) и [пункта 4 статьи 10](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394424&dst=100288) Федерального закона от 27.04.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 101-ФЗ).

Комитет отказал Обществу в предоставлении в собственность указанных земельных участков, сославшись на невозможность решения вопроса о выкупе в связи с отменой генерального плана (корректировка) и правил землепользования и застройки (корректировка) Рощинского сельского поселения, указав на то, что после утверждения генерального плана и правил землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) Общество будет вправе вновь обратиться с заявлением о выкупе участков.

В ходе рассмотрения спора Комитет дополнил основания отказа и указал на то, что в соответствии с утвержденными в установленном порядке генеральным планом и ПЗЗ испрашиваемые земельные участки включены в границы населенного пункта и отнесены к зонам малоэтажной застройки и застройки индивидуальными жилыми домами, в связи с чем участки не могут быть предоставлены в собственность в целях сельскохозяйственного производства.

На момент обращения Общества (06.09.2021) с заявлениями о выкупе и на момент отказа Комитета (05.10.2021) в их выкупе спорные земельные участки относились к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования "для сельскохозяйственного использования" и не входили в границы населенного пункта "Новое Поле".

В связи с изложенными обстоятельствами суды пришли к выводу о том, что на момент подачи Обществом заявлений о выкупе и на момент принятия оспариваемых решений у Комитета отсутствовали предусмотренные земельным законодательством основания для отказа Обществу в предоставлении в собственность испрашиваемых земельных участков.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций, обязывая Комитет принять решение о предоставлении в собственность Общества спорных земельных участков и направить ему проекты договоров купли-продажи земельных участков, неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется [Законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394424) N 101-ФЗ ([пункт 6 статьи 27](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=417875&dst=174) Земельного кодекса), который устанавливает на федеральном уровне единые правила использования и оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно [пункту 1 статьи 10](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394424&dst=123) указанного Закона земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=417875).

[Пунктом 1 статьи 78](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=417875&dst=2289) Земельного кодекса (в редакции, действовавшей в спорный период) предусмотрено, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства и т. д.

Согласно [подпункту 9 пункта 2 статьи 39.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=417875&dst=1580) Земельного кодекса и [пункту 4 статьи 10](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394424&dst=100288) Закона N 101-ФЗ земельный участок, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства и переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть продан арендатору по истечении трех лет с момента заключения договора аренды.

Из системного толкования приведенных норм права следует, что предусмотренный этими нормами специальный механизм приобретения в собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения установлен законодателем для тех арендаторов, которые на протяжении длительного срока (более трех лет) надлежаще используют без нарушений земельного законодательства предоставленные им земельные участки, в целях их дальнейшего использования для сельскохозяйственного производства.

Рассмотрение спора о приобретении арендатором в собственность публичного земельного участка сельскохозяйственного назначения должно осуществляться исходя из оценки всех фактических обстоятельств дела, в частности соответствия арендатора установленным требованиям, в том числе и в части использования каждого участка в целях сельскохозяйственного производства и возможности использовать участок в этих целях в дальнейшем.

Поскольку на момент рассмотрения спора в суде принят нормативный правовой акт, в силу которого спорные земельные участки переведены в категорию населенных пунктов и отнесены к зонам малоэтажной застройки и застройки индивидуальными жилыми домами, которые не предназначены для ведения сельскохозяйственного производства, данные участки не подлежат передаче в собственность в льготном порядке без торгов по основаниям [подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=417875&dst=1580) Земельного кодекса и [Закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394424) N 101-ФЗ.

Иное толкование закона означало бы возникновение возможности получения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями права на приобретение в собственность земельных участков, отнесенных к землям населенного пункта, по правилам [подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=417875&dst=1580) Земельного кодекса и [Закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394424) N 101-ФЗ, которые не регулируют оборот земель населенных пунктов, в обход установленных земельным законодательством процедур предоставления в собственность земельных участков, относящихся к категории населенных пунктов, что является недопустимым.

Выводы судов о том, что территориальное зонирование спорных земельных участков не соответствует разрешенным видам использования данных участков и о наличии у Общества права на получение указанных участков в собственность без торгов, противоречат указанным нормам права.

Кроме того, следует отметить, что законодатель закрепил механизм обеспечения защиты прав на приобретение земельных участков сельскохозяйственного назначения исключительно тех арендаторов, которые доказали, что на протяжении длительного срока (более трех лет) могут надлежаще использовать и использовали предоставленные им земельные участки.

Между тем в представленной в материалы дела выписке из Единого государственного реестра юридических лиц указано, что основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий. В материалах дела не имеется документов, подтверждающих использование Обществом участков для сельскохозяйственного производства.

Исполнение судебных актов в части принятия решения о предоставлении Обществу в собственность спорных земельных участков и направления ему проектов договоров купли-продажи данных участков будет противоречить требованиям земельного законодательства и [Закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=394424) N 101-ФЗ, при том, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения ([пункт 1 статьи 422](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=410306&dst=101998) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия отменила в части обязания Комитета принять решение о предоставлении в собственность Общества спорных земельных участков и направления Обществу проектов договоров купли-продажи участков, в удовлетворении заявленных Обществом требований в указанной части отказала.

*Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 31.05.2023 N 309-ЭС22-29534 по делу N А76-44671/2021*