**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 4 квартал 2017 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 4 квартале 2017 года были рассмотрены следующие судебные решения:

***1. Практика применения земельного законодательства***

1.1. ***Судебные акты о признании незаконным отказа уполномоченного органа в предоставлении в собственность земельного участка собственнику недвижимого объекта, расположенного на этом участке, отменены, поскольку содержащиеся в них выводы не соответствуют нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации о первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки.***

Общество является собственником объекта недвижимости – станции технического обслуживания автомобилей, расположенной на земельном участке, предоставленном обществу в аренду до 2063 года на основании договора с уполномоченным органом муниципального образования (далее – администрация). Ссылаясь на положения подп. 6 п. 2 ст. 393 и п. 2 ст. 3920 ЗК РФ, общество обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка под принадлежащим ему объектом недвижимости. Администрация сообщила заявителю, что испрашиваемый земельный участок не подлежит предоставлению в частную собственность в силу п. 12 ст. 85 ЗК РФ, поскольку в соответствии с генеральным планом муниципального образования, он относится к зоне зеленых насаждений общего пользования. Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании отказа администрации незаконным.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, заявление общества удовлетворено. Суды исходили из того, что на земельном участке находится объект недвижимости, принадлежащий обществу, фактическое использование земельного участка соответствует виду его разрешенного использования и перечню разрешенных видов использования, предусмотренных Правилами землепользования и застройки муниципального образования, и пришли к выводу об отсутствии основания для отказа в предоставлении в собственность земельного участка на основании ст. 85 ЗК РФ. Суды также приняли во внимание, что решением законодательного органа муниципального образования были внесены изменения в Правила землепользования и застройки, в соответствии с которыми спорный участок расположен в территориальной зоне «коммунально-складская зона», одним из видов разрешенного использования которой является размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. Изменения в правила были внесены после принятия генерального плана.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 18, 23 ГрК РФ генеральные планы включают в себя карты планируемого размещения объектов с указанием или описанием зон размещения названных объектов. Частью 3 ст. 9, чч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 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 планирования. Генеральный план, определяя назначение территорий исходя из планов развития территории города в целом, может не соответствовать ее фактическому использованию, допуская потенциальное изменение назначения территории, поскольку генеральные планы определяют стратегию его развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

Исходя из изложенного, выводы судов о недоказанности отнесения спорного земельного участка к территории общего пользования со ссылкой как на правила землепользования и застройки, так и на его фактическое неиспользование по указанному назначению нельзя признать обоснованными, соответствующими приведенным выше нормам права. Вместе с тем, исходя из содержания понятия территории общего пользования, данного в п. 12 ст. 1 ГрК РФ, и учитывая, что установленный запрет на приватизацию земель общего пользования направлен на обеспечение публичных интересов, свободного доступа граждан к местам общего пользования и природным объектам, предназначенным для удовлетворения общественных интересов населения, границы такой территории (как существующие, так и планируемые) должны быть установлены в соответствии с требованиями градостроительного законодательства.

Установление границ территорий общего пользования в соответствии с ч. 1 ст. 42 ГрК РФ осуществляется при подготовке проектов планировки территории, основная часть которого включает в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются в том числе красные линии (ч. 3). Согласно ч. 6 ст. 43 ГрК РФ на чертежах межевания территории отображаются также красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с п. 2 ч. 2 этой статьи.

Однако наличие красных линий с целью установления границ территории общего пользования, планируемой под размещение сквера (бульвара, парка) в соответствии с генеральным планом в границах спорного земельного участка, а также наличие утвержденной документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания) суды не проверяли.

Судам следовало также проверить, отвечает ли земельный участок, испрашиваемый обществом в целях выкупа, требованиям к земельному участку, необходимому для эксплуатации объекта недвижимости, принадлежащего обществу, в том числе в отношении площади такого участка (ст. 39.20 ЗК РФ). В том случае, если будет установлено, что испрашиваемый участок всем требованиям не отвечает, необходимо установить, возможно ли образование земельного участка в иных границах и иной площади с соблюдением требований к образуемым или измененным земельным участкам, установленных градостроительным и земельным законодательством, в отношении которого обществом может быть реализовано его право на приобретение земельного участка в собственность.

*Определение Судебной коллегии Верховного суда РФ № 307-КГ16-18929*

***1.2. Отказ уполномоченного органа в предоставлении в собственность земельного участка собственнику недвижимого объекта, расположенного на этом участке, признан судом правомерным, поскольку спорный земельный участок входит в границы планируемого размещения объектов транспорта, а также автомобильных дорог федерального, регионального, межмуниципального или местного значения.***

Общество обратилось в уполномоченный орган муниципального образования (далее – администрация) с заявлением о предоставлении в собственность за плату земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости общества и который предоставлен обществу в аренду. Администрация отказала обществу в предоставлении земельного участка в собственность, сославшись на то, что в соответствии с генеральным планом муниципального образования на участке расположен объект местного значения (дорога). Красные линии, пересекающие участок и обозначающие дорогу общегородского значения, утверждены постановлением главы муниципального образования в 2009 году (далее – постановление о планировке). Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании отказа администрации незаконным.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением арбитражного суда округа, заявление общества удовлетворено. Суд исходил из того, что установление красных линий по границам уже сформированных для эксплуатации объектов недвижимости земельных участков нормами земельного и градостроительного законодательства не предусмотрено, поэтому в силу ст. 12 и 13 ГК РФ является невозможным применение постановления о планировке; из представленных администрацией в материалы дела документов территориального планирования не усматривается, что на испрашиваемом земельном участке планируется размещение объекта местного значения – дороги, поскольку предъявленный в судебном заседании генеральный план муниципального образования, в том числе его графическая часть (схемы и чертежи), напечатан в черно-белом варианте, в то время как схема транспортной инфраструктуры предполагает условное цветное обозначение различных зон, а условные обозначения (пояснительный текст на схеме) напечатаны нечитаемым мелким шрифтом, что не позволяет идентифицировать и соотнести место расположения испрашиваемого земельного участка и планируемой дороги.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Подпунктом 3 п. 5 ст. 39.17 ЗК РФ предусмотрено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, перечисленных в ст. 39.16 ЗК РФ. В данной статье в числе прочих приведены следующие основания для отказа в предоставлении публичного участка в собственность физических и юридических лиц: указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок является изъятым из оборота или ограниченным в обороте и его предоставление не допускается на праве, указанном в заявлении о предоставлении земельного участка (п. 6); указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, не уполномоченное на строительство этих объектов (п. 17). В соответствии с подп. 7 п. 5 ст. 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения.

Пунктом 12 ст. 85 ЗК РФ и п. 8 ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлен запрет приватизации земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которые могут включаться в состав различных территориальных зон.

В силу ч. 1 ст. 26 ГрК РФ реализация документов территориального планирования осуществляется путем подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с документами территориального планирования; создания объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения на основании документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (ст. 41 ГрК РФ).

Статьей 42 ГрК РФ предусмотрено, что подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Согласно ч. 3 названной статьи основная часть проекта планировки территории включает в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются красные линии; границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проект планировки и проект красных линий, утвержденный отдельным документом в составе документации по планировке территорий, могут быть оспорены заинтересованными лицами в судебном порядке. Пунктом 2 ч. 6 ст. 43 ГрК РФ предусмотрено, что красные линии также отображаются и на чертежах проекта межевания территорий.

Генеральный план муниципального образования и постановление о планировке, принятые до приобретения обществом в собственность объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке, в установленном порядке не оспорены и не признаны недействующими. Тот факт, что спорный участок был сформирован до утверждения постановлением о планировке красных линий, обозначающих дорогу общегородского значения, не свидетельствует о незаконности оспариваемого отказа в предоставлении участка в собственность с учетом положений ст. 27 и 39.16 ЗК РФ. Поэтому оснований для того, чтобы не применять и не принимать во внимание данные документы, у судов не имелось. При наличии указанных документов территориального планирования суды были не вправе признать незаконным оспариваемый отказ администрации со ссылкой на то, что представленные в судебное заседание оригинал официального генерального плана муниципального образования, приложенные к нему схемы, напечатанные мелким шрифтом и в черно-белом варианте, не позволили суду идентифицировать и соотнести место расположения испрашиваемого земельного участка и планируемой дороги. По правилам чч. 2 и 5 ст. 66 и ст. 871 АПК РФ суд был вправе истребовать указанные документы от органов местного самоуправления в необходимом для выяснения обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения спора, виде, а также привлечь специалиста для получения соответствующих разъяснений.

*Определение Судебной коллегии Верховного суда РФ № 308-КГ17-2697*

***1.3. В случае, когда на арендуемом земельном участке, находящимся в публичной собственности, расположен незавершенный строительством объект недвижимости, возведенный на законных основаниях и принадлежащий арендатору, ст. 622 ГК РФ не может служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению этого земельного участка независимо от того, расторгнут или прекращен договор аренды.***

В 2012 году уполномоченным органом муниципального образования (арендодатель; далее – администрация) и обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка в целях использования для строительства детского сада. Срок действия договора установлен до 12 марта 2015 г. На данном земельном участке обществом возведен объект до уровня первого этажа. В апреле 2015 года администрация направила обществу уведомление об отказе от договора аренды и предложила обществу освободить и передать земельный участок администрации. Отказ общества освободить земельный участок послужил основанием для обращения администрации в арбитражный суд с иском об освобождении обществом спорного участка на основании ст. 622 ГК РФ.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. Суд исходил из прекращения договора аренды с момента истечения срока его действия и отсутствия государственной регистрации обществом права собственности на объект незавершенного строительства с низкой степенью готовности.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении исковых требований отказано. Суд пришел к выводу, что возврат земельного участка на основании ст. 622 ГК РФ невозможен, поскольку на нем расположен объект незавершенного строительства, обладающий признаками капитального строения, возведенного на законных основаниях.

Постановлением арбитражного суда округа постановление суда апелляционной инстанции отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила постановление арбитражного суда округа и оставила в силе постановление суда апелляционной инстанции по следующим основаниям.

Пунктом 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу ст. 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

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). Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (п. 1 ст. 133 ГК РФ).

Обществом на законных основаниях в соответствии с договором аренды земельного участка и разрешением на строительство на спорном земельном участке возведен объект до уровня первого этажа, поэтому возведенный объект является недвижимой вещью (объектом незавершенного строительством) независимо от государственной регистрации прав на нее. Следовательно, ст. 622 ГК РФ не может быть применена к рассматриваемым отношениям и служить основанием для возложения на общество обязанности по освобождению земельного участка независимо от того, расторгнут или прекращен договор аренды земельного участка.

Согласно подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Эксплуатация и обслуживание объекта недвижимости возможны только на земельном участке, специально сформированном для этих целей.

В соответствии со ст. 271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользоваться предоставленным таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка. Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2011 г. № 10661 10, принятие публичными органами распорядительных актов, разрешающих осуществление строительства, следует расценивать как согласие публичного образования, от имени которого они действуют, с размещением на принадлежащем ему земельном участке объекта недвижимого имущества, в то время как возвращение участка предполагает его освобождение от находящегося на нем недвижимого имущества, что нарушает права и законные интересы арендатора.

Схожая правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 февраля 2011 г. № 14381 10, согласно которой прекращение договора аренды, в том числе в связи с отказом от договора со стороны арендодателя, не лишает арендатора права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в п. 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», истечение срока действия договора аренды земельного участка не препятствует государственной регистрации права собственности на созданный в период действия договора аренды объект незавершенного строительства. Таким образом, требования администрации об освобождении земельного участка от объекта недвижимости фактически направлены на необоснованное лишение общества права осуществить государственную регистрацию права собственности на объект незавершенного строительства в соответствии с п. 4 ст. 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

*Определение Судебной коллегии Верховного суда РФ № 304-ЭС16-20773*

Начальник юридического отдела

аппарата администрации С.Р. Рысаева