**Информация**

**по правоприменительной практике по результатам вступивших в законную силу в 1 квартале 2023 года решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов местного самоуправления муниципального образования, муниципальных организаций и их должностных лиц в целях выработки и принятия мер по предупреждению и устранению причин выявленных нарушений**

Согласно пункту 2.1. части 1 статьи 6 Федерального закона от 19.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» профилактика коррупции осуществляется путем рассмотрения в органах местного самоуправления, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, 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) указанных органов и их должностных лиц в целях выработки и принятия мер по предупреждению и устранению причин выявленных нарушений.

Руководствуясь пунктом 2.1 Плана противодействия коррупции в Нефтеюганском районе на 2021-2024 годы, утвержденного постановлением Главы Нефтеюганского района от 24.02.2021 № 13-пг (с изменениями от 09.03.2023 № 19-пг), сообщаем Вам об отсутствии вступивших в законную силу в **1 квартале 2023 года** решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов местного самоуправления Нефтеюганского района.

Ввиду отсутствия вступивших в законную силу в 1 квартале 2023 года решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов местного самоуправления Нефтеюганского района, приведена правоприменительная практика других муниципальных образований, на примере следующего судебного акта.

Решением Арбитражного суда Республики Крым, оставленным без изменения Постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2023 действия Администрации города Ялты Республики Крым признаны незаконными.

26.04.2022 общество с ограниченной ответственностью «Светлое будущее» (далее-заявитель, ООО «Светлое будущее», общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Крым (далее - суд) с требованием о признании незаконным постановления Администрации города Ялты Республики Крым (далее – Администрация г. Ялты, администрация, администрация города) от 08.04.2022 №1174-п «Об отказе обществу с ограниченной ответственностью «Светлое будущее» в предоставлении в аренду земельного участка по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дзержинского, 37».

В качестве правовосстановительной меры общество заявило требования обязать заинтересованных лиц повторно рассмотреть заявление ООО «Светлое будущее» о предоставлении на условиях аренды для завершения строительства объекта незавершенного строительства. Также заявитель просил взыскать судебную неустойку в размере 3 000 рублей за каждый день неисполнения судебного решения.

Заявленные требования общество мотивировало положениями подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и указывало на наличие у него права на повторное получение земельного участка в аренду на три года для

завершения строительства объекта незавершенного строительства - торгового центра, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дзержинского, 37, кадастровый номер 90:25:010103:717.

Администрация г. Ялты, а также Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Ялты Республики Крым (далее – Департамент имущественных и земельных отношений), против удовлетворения заявленных требований возражали, указывая, что ООО «Светлое будущее» уже реализовало право на получение испрашиваемого земельного участка в аренду на три года для завершения строительства, а действующим законодательством не предусмотрено заключение договора аренды земельного участка на новый срок для завершения строительства в случае реализации права однократного предоставления участка в аренду.

Вместе с тем, судом установлены следующие обстоятельства.

ООО «Светлое будущее» на основании решения Исполнительного комитета Ялтинского городского совета Автономной Республики Крым от 22.12.2011 №1466 на праве собственности принадлежит нежилое здание - незавершенный строительством торговый центр, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дзержинского, 37, кадастровый номер 90:25:010103:717. Объект недвижимости расположен на земельном участке муниципальной собственности площадью 2 000 кв.м. с кадастровым номером 90:25:010103:210, вид разрешенного использования - «магазины».

02.02.2016 между Департаментом имущественных и земельных отношений (арендодатель) и ООО «Светлое будущее» (арендатор) в порядке завершения оформления

прав на земельный участок сроком на 3 года заключен договор аренды земельного участка

общей площадью 2 000 кв.м. для строительства и обслуживания супермаркета по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дзержинского 37, с кадастровым номером 90:25:010103:210

(далее – договор аренды). Договор аренды зарегистрирован в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым в установленном законом порядке.

В силу пункта 1.2 договора аренды вид разрешенного использования земельного участка: «магазины» (код 4.4.), категория земель: земли населенных пунктов.

На земельном участке расположен объект незавершенного строительства, принадлежащий арендатору на праве собственности (пункт 1.3 договора аренды).

В связи с истечением срока действия договора аренды ООО «Светлое будущее» обратилось в администрацию города с заявлением о предоставлении названного земельного участка в аренду без проведения торгов сроком на 3 года применительно к пункту 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Постановлением Администрации г. Ялты № от 08.04.2022 1174-п обществу отказано в предоставлении земельного участка в связи с реализацией им права однократного представления в аренду земельного участка для завершения строительства объектов незавершенного строительства и отсутствием оснований, предусмотренных положениями статей 39.6, 39.8 ЗК РФ.

ООО «Светлое будущее», полагая, что названное постановление администрации не

согласуется с нормами действующего законодательства, нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, обратилось

в суд с заявлением, прибегнув к судебной защите.

Правовое регулирование использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута регламентировано положениями главы 6 ЗК РФ.

По общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ, договор аренды

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2, подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ

договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах.

Подпункт 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ запрещает проведение аукциона в отношении находящийся в государственной или муниципальной собственности земельного участка, на котором расположен, в том числе объект незавершенного строительства, принадлежащий гражданам или юридическим лицам.

Пункт 1 статьи 271 ГК РФ предусматривает, что собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Указанные положения направлены на реализацию приведенного выше основополагающего принципа земельного законодательства - единства судьбы земельных

участков и прочно связанных с ними объектов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Из содержания подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ следует, что при прекращении договора аренды публичный собственник земли не может распорядиться объектом незавершенного строительства, созданным в период действия договора аренды, без судебного решения.

Требование уполномоченного орган на распоряжение земельным участком публичной собственности о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект (пункты 1 - 3 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ).

Таким образом, возможность изъятия такого объекта закон допускает лишь при определенных обстоятельствах, которые подлежат установлению судом в рамках рассмотрения требований публичного собственника участка, заявленных в порядке статьи 239.1 ГК РФ.

Однако каких-либо доказательств в понимании статьи 64 АПК РФ, подтверждающих обращение уполномоченного органа в суд в порядке статьи 239.1 ГК РФ с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вследствие того, последний не был введен в эксплуатацию по истечении срока действия данного договора, суду не представлено.

В отсутствие соответствующего судебного акта об изъятии спорного земельного участка путем его продажи с публичных торгов собственник объекта незавершенного строительства вправе требовать заключения с ним договора аренды для завершения строительства.

Данные права публичного собственника земельного участка и собственника расположенного на нем объекта незавершенного строительства связаны между собой, что следует из анализа пункта 5 статьи 1 и подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ. Указанное

соответствует правовой позиции, сформулированной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 19.01.2022 №19-КАД21-17-К5.

Таким образом, поскольку публичный собственник спорного земельного участка не воспользовался 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, у ООО «Светлое будущее» имеется право на предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка для завершения строительства этого объекта.

Данный подход суда в полной мере согласуется с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 05.07.2022 №308-ЭС22-3699 по делу №А63-4067/2021.

Само по себе отсутствие в ЕГРН указаний на собственника объекта незавершенного строительства не является основанием для отказа в заключении договора аренды для завершения строительства. Право общества на объект подтверждается имеющимися в деле доказательствами, в том числе выпиской о государственной регистрации прав от 23.12.2011 №32653697 (степень готовности объекта по состоянию на 23.12.2011 – 35%), а также техническим планом. Аналогичный правовой подход изложен в определении Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2022 №18-КАД22-27-К4.

Кроме того, наличие на земельном участке объекта незавершенного строительства, принадлежащего обществу, заинтересованными лицами не оспаривалось.

В этой связи у администрации не имелось правовых оснований для отказа в удовлетворении заявления ООО «Светлое будущее» о предоставлении земельного участка на условиях аренды для завершения строительства объекта незавершенного строительства сроком на три года.

На основании изложенного, суд пришел к выводам, что заявленные обществом требования обоснованные и удовлетворил их.

Признал незаконным постановление Администрации города Ялты Республики Крым от 08.04.2022 №1174-п «Об отказе обществу с ограниченной ответственностью «Светлое будущее» в предоставлении в аренду земельного участка по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дзержинского, 37».

Обязал Администрацию города Ялты Республики Крым и Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Ялты Республики Крым повторно рассмотреть по существу в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу заявление общества с ограниченной ответственностью «Светлое будущее» о предоставлении на условиях аренды для завершения строительства объекта незавершенного строительства земельного участка общей площадью 2 000 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дзержинского, 37, с кадастровым номером 90:25:010103:210, вид разрешенного использования: «магазины», сроком на три года и принять решение в соответствии с действующим законодательством.

Кроме того, в случае неисполнения судебного акта взыскать с Администрации города Ялты Республики Крым в пользу общества с ограниченной ответственностью «Светлое будущее» денежную сумму в размере 500 рублей за каждый день за период со дня истечения установленного судом срока для исполнения судебного акта и до дня фактического исполнения судебного акта.

Рассмотренная в настоящем докладе правоприменительная практика подтверждает необходимость принятия муниципальными органами (должностными лицами) решений в соответствии с нормами действующего законодательства.