

Обобщение судебно-арбитражной практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о земле

В истории человеческого общества земельные отношения играли большую роль и занимали особое место в системе общественных отношений. Подобная значимость земли не утрачена и в наше время. Земля является основой для размещения объектов, важных для обеспечения жизнедеятельности современного общества, а благодаря своим природным свойствам – основным средством производства. Именно поэтому поддержание такого важного для жизни людей ресурса требует усиленных мер охраны.

В частности, на арбитражные суды возлагается ответственность за строжайшее соблюдение требований законности и равную судебную защиту прав и законных интересов всех лиц, участвующих в деле, при рассмотрении земельных споров, которые занимают одну из лидирующих позиций среди гражданских дел, рассматриваемых арбитражными судами.

Так, с июня 2015 года по май 2018 года Арбитражный суд Волго-Вятского округа рассмотрел 548 дел, связанных с применением земельного законодательства. В кассационной инстанции отменены судебные акты по 21 делу, по одному делу судебные акты изменены. При этом наиболее распространенными в судебной практике остаются притязания сторон, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей и с оспариванием ненормативных правовых актов и действий публичных органов.

Анализ приведенной статистики по сравнению с ранними периодами позволяет сделать вывод о значительном увеличении случаев разрешения притязаний, накопившихся между гражданами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, юридическими лицами, в том числе органами различных уровней исполнительной власти, посредством суда.

В то же время земельное законодательство не стоит на месте и является одной из динамичных отраслей законодательства как на федеральном, так и на региональном уровнях, что требует своевременного реагирования правоприменителей на текущие изменения путем единообразного толкования и правильного применения обновленных норм.

Особое место для регулирования правоотношений в сфере земельных отношений современное российское законодательство отводит Земельному кодексу Российской Федерации, в котором сформулированы основополагающие принципы всего земельного законодательства.

С 01.03.2015 вступили в силу существенные изменения в Земельном кодексе Российской Федерации, введенные Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», касающиеся большей частью установления новой процедуры предоставления земельных участков, находящихся в публичных формах собственности. Однако лишь по прошествии достаточного количества времени на основе анализа законодательства и проверки законности актов, принятых судами первой и апелляционной инстанций, у суда округа

сложилась официальная позиция по вопросу судебной практики применения обновленных норм Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с достаточно значительной нестабильностью судебной практики в сфере земельного законодательства вторым судебным составом принято решение об обобщении практики разрешения проблемных вопросов рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о земле, возникших у арбитражных судов округа с июня 2015 года по май 2018 года, и подготовки документа, направленного на обеспечение единообразных подходов к разрешению таких вопросов. Рассмотрим наиболее интересные спорные ситуации и ошибочно принятые судебные акты, отмененные Арбитражным судом Волго-Вятского округа в порядке кассационного производства.

По общему правилу договор аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, установленных в части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Порядок подготовки, организации и проведения такого аукциона установлен в статьях 39.11 и 39.12 названного кодекса.

Несмотря на то, что действующее законодательство изменило порядок предоставления земельного участка, в правоприменительной практике остается неизменной позиция: **нарушение процедуры предоставления земельных участков в части обязанности по публичному информированию заинтересованных лиц о предстоящем предоставлении земельных участков влечет недействительность аукциона и заключенной на нем сделки.**

Предприниматели и Общество обратились в арбитражный суд с иском к Администрации и Предпринимателю (единственному участнику и победителю торгов) о признании недействительными результатов открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, о применении последствий недействительности сделки и о понуждении к возврату земельного участка.

Истец мотивировал свои требования тем, что организатор торгов нарушил права истцов, имевших намерение получить спорный участок в аренду, поскольку в извещении о поведении аукциона, аукционной документации и проекте договора указан неверный адрес земельного участка и отсутствуют его индивидуально-определенные характеристики.

Приняв во внимание требования к содержанию изменения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, установленные в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что неверное указание адреса земельного участка в извещении, опубликованном на сайте Администрации, явилось следствием технической ошибки, а потому не может свидетельствовать о нарушении организатором торгов прав и интересов истца как потенциального участника аукциона. При этом суды указали на отсутствие у истца материально-правового интереса в оспаривании торгов, поскольку они не принимали участия в аукционе и не подавали заявки на участие в торгах.

Суд округа посчитал данную позицию суда ошибочной.

Согласно частям 1 и 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. В случае, если организаторами или заказчиками торгов являются, в частности, органы государственной исполнительной власти, запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов в случае, если были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи (пункт 1 статьи 499 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указание в извещении о проведении аукциона сведений о площади и кадастровом номере земельного участка, а также о местоположении участка является обязательным (подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, реализуемое с торгов имущество и место его расположения (адрес) должно быть индивидуализировано и однозначно определено и указано в конкурсной документации и соответствующих извещениях о проводимых торгах, чтобы вопросов у потенциальных участников аукциона не вызывало, а предоставить им право участия в торгах при обеспечении возможности однозначно идентифицировать имущество и влиять на его выкупную цену.

Вопрос о том, было ли извещение о торгах надлежащим, подлежит оценке судом в каждом конкретном случае с учетом способа распространения информации и других обстоятельств, обеспечивающих доступность участия в торгах потенциальных покупателей, заинтересованных в приобретении реализуемого имущества, и массовость торгов.

Применительно к рассматриваемому спору в аукционной документации и в опубликованном на сайте Администрации извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка было неверно указано местоположение предмета торгов.

Приняв во внимание, что подобное нарушение привело к сокращению потенциальных арендаторов и объявлению победителем торгов единственного участника, согласившегося с предложенной организатором торгов начальной ценой аукциона, окружной суд не согласился с выводом судов нижестоящих инстанций об отсутствии оснований для признания оспариваемых торгов недействительными (дело № А79-9567/2016 Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии).

Существенным для правового регулирования земельных отношений является исключительное право на приватизацию земельных участков гражданами и юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, строений,

сооружений, расположенных на этих участках. Прочное закрепление данного положения в отечественном праве с момента принятия Гражданского кодекса Российской Федерации до настоящего времени способствует реализации одного из основных принципов земельного законодательства – единства правовой судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости.

С 01.03.2015 года статья 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающая возможность приобретения прав на такой участок, ограничивает допустимость раздельного оборота земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости, обеспечивает закрепление прав на эти объекты за одним собственником и направлена на создание собственникам недвижимости условий для нормального владения и пользования своими объектами недвижимости.

При возникновении вопросов, связанных с применением названной нормы закона, окружной суд рекомендует в каждом случае наряду с неукоснительным соблюдением указанного принципа учитывать, что под недвижимой вещью, участвующей в обороте, может являться единый недвижимый комплекс, понятие которому дано в статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и к которому применимы правила о неделимых (сложных) вещах.

Показательным в этом плане является дело № А39-3853/2017 Арбитражного суда Республики Мордовия.

Общество обратилось в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении в собственность за плату земельного участка, на котором расположена часть предприятия: забор железобетонный, железные ворота, мачта освещения, площадка асфальтированная.

Со ссылкой на часть 1 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации Администрация отказала в предоставлении в собственность за плату указанного земельного участка, поскольку с заявлением о его предоставлении обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет исключительного права на приобретение земельного участка.

Общество оспорило отказ органа местного самоуправления в арбитражном суде.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что сооружения, расположенные на спорном земельном участке (забор, ворота, опоры освещения, асфальтовое покрытие), не отвечают признакам недвижимого имущества, а потому заявитель не имеет исключительного права на приватизацию занятого ими участка.

Окружной суд признал, что вывод судов нижестоящих инстанций сделан без учета фактических обстоятельств спора и статей 132, 133, 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Материалы дела подтверждали и вступившим в законную силу судебным решением по иному делу установлено, что Общество является собственником имущественного комплекса. Забор, ворота, опоры освещения, асфальтовое покрытие представляют собой составные части сложной вещи, в связи с чем правовая оценка указанных элементов, осуществленная судами, в отдельности от остальных составляющих имущественного комплекса является неправомерной, а сделанные судебные выводы в части определения статуса данных объектов (как движимого имущества) – ошибочными.

Между тем суд округа пришел к выводу, что неправильное толкование судами первой и апелляционной инстанций норм материального права не повлияло на результат рассмотрения спора по существу.

В данном случае заявитель претендовал на часть земельного участка, занятого имущественным комплексом. На момент рассмотрения настоящего спора исходный участок разделен на три земельных участка с одинаковым видом разрешенного использования – «для размещения производственных помещений». Формирование самостоятельных земельных участков под отдельными сооружениями (забор железобетонный, железные ворота, мачта освещения, асфальтовое покрытие, металлические опоры наружного освещения, твердое покрытие проездов и площадок) проведено без учета того обстоятельства, что указанные объекты не имеют самостоятельного назначения, в свою очередь, производственные здания невозможно использовать по назначению без подобных сооружений.

Данные обстоятельства позволили окружному суду заключить о правомерности отказа уполномоченного органа в приватизации спорного земельного участка, ибо составная часть единого недвижимого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу.

Наряду с этим на основании статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации окружной суд сделал вывод, что заявитель не лишен права на выкуп земельного участка, необходимого для эксплуатации предприятия как единого объекта недвижимости. Реализация указанного права многократно применительно к одному и тому же объекту недвижимости законом не предусмотрена, поскольку обратное приведет к созданию правовой неопределенности как в отношении комплекса недвижимости, так и в отношении земельных участков, занятых его составными частями.

Анализ дел кассационного производства показал, что за рассмотренный период актуальным остался вопрос о возможности либо невозможности изменения цены договора аренды земельного участка, в том числе заключенного по итогам аукциона.

В пункте 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации установлен принцип свободы договора, согласно которому граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Конкретизирован данный принцип в статье 421 этого же кодекса. Так, граждане и юридические лица свободны в заключении договора, они вправе сами определить его условия, определяющие их права и устанавливающие обязанности по договору.

Законом данное право на согласование условий может быть ограничено через установление императивных норм, содержащих обязательные условия сделки. В этом случае стороны могут согласовывать условия договора только в пределах, которые допускаются соответствующей нормой.

При этом регулирование может заключаться не только в установлении уполномоченными органами коэффициентов и ставок арендной платы, являющимися

обязательными элементами цены, а еще и указанием на способ определения конечной цены договора, в частности путем ее определения на основании отчета независимого оценщика.

В последнем случае в силу целей законодательного регулирования и свободы договора важно соблюдать баланс интересов сторон.

Данная позиция нашла отражение в судебных актах третьей инстанции по делам № А38-2438/2015 и А38-3128/2015 с аналогичными обстоятельствами.

Так, в указанных делах орган местного самоуправления обратился в арбитражный суд с иском к Предпринимателю о взыскании долга по арендной плате, мотивировав свои требования ссылкой на статьи 309, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 22, 42 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и указав, что плата за пользование имуществом должна быть произведена на основании условий, согласованных в договоре.

Установив наличие неисполненного на стороне Предпринимателя обязательства, арбитражный суд первой инстанции на основании представленных ответчиком заключений независимого эксперта осуществил перерасчет предъявленной ко взысканию суммы задолженности за 2012, 2013 и 2014 годы и частично удовлетворил иск.

Апелляционная инстанция оставила решение суда без изменения.

В условиях кассации состоявшиеся судебные акты признаны ошибочными в части.

Как следовало из материалов дела, стороны заключили договор аренды земельного участка в 2012 году для строительства общественного здания. Сделка зарегистрирована в установленном законом порядке; объект найма передан арендатору по акту.

В договоре аренды стороны согласовали размер арендной платы на 2012 год и определили сроки ее уплаты по кварталам. Одновременно стороны согласились, что арендная плата подлежит изменению в зависимости от ежегодной оценки стоимости права аренды, проведенной независимым оценщиком.

Суды обеих инстанций при рассмотрении названного спора установили факт пользования спорным земельным участком и период такого пользования, поэтому нашли обоснованными доводы истца о необходимости взыскания с ответчика задолженности, однако, посчитали справедливым определить годовой размер арендной платы за первый и последующие годы аренды по результатам письменного доказательства – заключения, выполненного независимым экспертом в рамках судебного разбирательства.

Суд кассационной инстанции отменил состоявшиеся акты в отношении задолженности за первый год пользования имуществом и указал следующее.

Размер арендной платы, подлежащей внесению в 2012 году, согласован сторонами в договоре аренды в твердой денежной сумме. В тексте договора аренды земельного участка контрагенты четко прописали размер и порядок внесения арендной платы за этот период.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

В данном случае участники сделки не вносили никаких изменений в содержание договора относительно размера платы за пользование земельным участком в 2012 году, договор в этой части не признан недействительным. Следовательно, при возникновении спора относительно ненадлежащего исполнения Предпринимателем обязательств по оплате пользования земельным участком судам необходимо было учесть согласованные арендатором и арендодателем условия об арендных платежах на 2012 год и взыскать с ответчика в пользу истца долг в арендном обязательстве на основании условий, определенных сделкой.

Еще одним вопросом, на который судам надлежит обратить внимание при разрешении дел, связанных с определением арендной платы, является принцип добросовестности и вытекающее из него правило эстоппеля.

В случае несоблюдения запрета, установленного пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд на основании пункта 2 этой же статьи с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Действующим законодательством и сложившейся судебной практикой не допускается попустительство в отношении противоречивого и недобросовестного поведения субъектов хозяйственного оборота, не соответствующего обычной коммерческой честности (правило эстоппель). Таким, в частности, является поведение, не соответствующее предшествующим заявлениям или поведению стороны, при условии, что другая сторона в своих действиях разумно полагалась на них.

Как показывает практика, при отправлении правосудия суды округа неохотно ссылаются на данные принципы и они находят свое отражение лишь в постановлениях суда кассационной инстанции.

Вместе с тем поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались.

Например, в одном из дел суды установили, что по результатам открытого аукциона Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка для строительства многоквартирного дома.

Размер годовой арендной платы на первый год пользования установлен в договоре в твердой денежной сумме на основании протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды. В последующие годы он подлежал пересмотру арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с нормативными актами муниципального образования.

Нормативным актом соответствующего муниципального образования внесены изменения в порядок расчета годового размера арендной платы, согласно которым в

случае предоставления земельных участков для жилищного строительства и иного строительства с аукционов арендная плата начисляется в размере, устанавливаемом в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, до дня ввода построенного объекта в эксплуатацию, и подлежит переоценке один раз в год.

Арендодатель, руководствуясь условиями сделки и действующими нормативными актами, уведомлял арендатора об установлении размера арендной платы за последующие за первым годы на основании отчетов независимого оценщика об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы.

Уведомления Комитета получались арендатором и арендная плата вносилась им с учетом ее изменения.

После окончания строительства и прекращения арендного обязательства, арендатор счел уплаченные арендные платежи завышенными и обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с арендодателя неосновательного обогащения.

Руководствуясь статьями 22, 42 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 307 – 309, 421, 606 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом разъяснений, данных в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – постановление Пленума от 17.11.2011 № 73), суд первой инстанции удовлетворил заявленный иск в полном объеме, поскольку пришел к выводу о завышении ответчиком размера арендных платежей, начисленных на основании соответствующих отчетов об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы, и определил размер неосновательного обогащения с учетом проведенной по делу судебной экспертизы, содержащей данные о размерах годовой арендной платы за спорные периоды.

Апелляционный суд изменил решение суда первой инстанции и частично взыскал с арендодателя неосновательное обогащение. Апелляционная инстанция указала на неправомерность последующего изменения цены договора, заключенного на торгах.

При рассмотрении по существу кассационной жалобы Общества суд округа счел, что выводы суда апелляционной инстанции об отсутствии у сторон договора аренды, заключенного на торгах, права на изменение размера арендных платежей и необходимости их исчисления исключительно в твердой денежной сумме, определенной в аукционной документации, являются ошибочными и не соответствуют требованиям статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации и положениям пунктов 18 и 20 постановления Пленума от 17.11.2011 № 73.

Помимо этого, суд округа пришел к следующим выводам: во исполнение договора аренды и действующего нормативного регулирования арендодатель надлежащим образом уведомлял своего контрагента об изменении размера арендных платежей. Арендатор без возражений принимал указанные уведомления и производил по ним оплату, что свидетельствовало об отсутствии у сторон противоречий по вопросу о размере денежного обязательства, и только после прекращения договора арендатор заявил о своем несогласии с размером арендной платы.

Подобное поведение Общества, направленное на обратное взыскание денежных средств по добровольно исполненному обязательству, расценено в условиях кассации как не соответствующее принципу добросовестности со ссылкой на статьи 1 и 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем требования истца отклонены (дело № А38-8526/2016 Арбитражного суда Республики Марий Эл).

Другой пример – дело № А38-8254/2015 Арбитражного суда Республики Марий Эл.

В этом споре арендатор, вступивший в арендные правоотношения по пользованию земельным участком, переданным в целях строительства, на основании договора о передаче прав и обязанностей уклонился от погашения задолженности, возникшей у бывшего арендатора.

Суд первой инстанции частично удовлетворил иск. Апелляционная инстанция отменила решение и взыскала всю сумму арендной платы, указав, что ответчик принял на себя обязательство по уплате долга в согласованном в договоре о передаче прав и обязанностей размере и что недостоверность отчетов оценки стоимости права аренды, выполненных независимыми экспертами, не доказана.

Приняв во внимание принцип эстоппеля и правило *venire contra factum proprium* (никто не может противоречить собственному предыдущему поведению), суд кассационной инстанции оставил без изменения постановление апелляционного суда.

По этой же причине коллегия судей кассационной инстанции не нашла оснований для пересмотра судебных вердиктов по делам № А38-3128/2015, А38-2825/2016, А38-10694/2016 и А38-10695/2016 этого же арбитражного суда.

Еще одним примером применения принципа добросовестности является дело, в котором арендатор обратился с иском к арендодателю о внесении изменений в договор аренды земельного участка за предшествующий период. Поддержав вывод первой и апелляционной инстанций об отсутствии в рассмотренном случае совокупности условий для изменения договора в судебном порядке и удовлетворения иска, суд округа установил, что действия Предпринимателя по обращению в арбитражный суд с названным иском, не соответствовали принципу добросовестности, ибо они, по сути, направлены на пересмотр вступивших в законную силу судебных актов по делу № А38-2825/2016 и на переоценку установленных в рамках этого дела обстоятельств, наличие которых позволило судам взыскать с арендатора задолженность в арендном обязательстве за этот же период. С учетом изложенного интересы Предпринимателя не подлежали судебной защите в силу статей 1 (пункта 4) и 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускающих возможность извлечения выгоды из недобросовестного поведения (дело № А38-2562/2017 Арбитражного суда Республики Марий Эл).

Особенность определения размера арендной платы при разделе земельных участков, находящихся в публичной собственности, прослеживается на примере дел № А38-9330/2016, А38-9332/2016, А38-5041/2016, А38-7105/2016 и А38-7107/2016.

В рамках данных дел рассматривались преддоговорные споры, касающиеся разногласий, возникших при заключении договора аренды земельного участка.

Арендатор обратился в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию об определении условий о порядке расчета и размере годовой арендной платы при заключении договора аренды вновь образованного земельного участка, исходя из рыночной стоимости арендной платы, определенной по результатам судебной экспертизы.

Арбитражный суд решением частично удовлетворил иск и изложил соответствующий пункт договора аренды в следующей редакции: арендная плата определена в твердой денежной сумме на основании отчета независимого оценщика в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования.

Арбитражный апелляционный суд постановлением изменил решение суда первой инстанции и определил иное содержание пункта договора. Вторая инстанция со ссылками на статьи 11.8 (часть 4) и 39.6 (пункта 5 части 2) Земельного кодекса Российской Федерации указала на обязательность сохранения при заключении договора аренды на новый земельный участок без проведения торгов условий аренды, согласованных сторонами в ранее заключенном договоре аренды (до преобразования земельного участка), в том числе относительно размера арендной платы.

Данное постановление получило несомненную поддержку в окружном суде.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Приведенное положение направлено на установление гарантий для арендатора в случае образования земельных участков из арендуемого и обремененного его правами участка, по существу на сохранение права аренды на прежних условиях.

Материалами дела подтверждалось, что вновь образованные земельный участок ранее входил в состав земельного участка, который был арендован истцом по результатам прохождения публичной процедуры торгов, следовательно, правовые основания и режим использования арендатором нового участка не должны отличаться каким-либо образом от оснований и режима использования преобразованного земельного участка. Расторжение сторонами ранее заключенных договоров аренды обусловлено перераспределением исходного земельного участка и необходимостью оформления отдельных договоров аренды на вновь образованные участки, а не волеизъявлением сторон на прекращение арендных правоотношений.

Таким образом, суд апелляционной инстанции законно и обоснованно посчитал, что величина платы по новому договору должна быть исчислена исходя из условий оплаты, установленных на торгах, и пропорциональна площадям образованных земельных участков.

Правовое регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое в целях устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории (пункт 1 статьи 2 Градостроительного кодекса

Российской Федерации), предусматривает необходимость соотнесения законных интересов лиц, основанных, в том числе, на существующем землепользовании, и интересов публичных образований, возникающих в ходе принятия градостроительных решений, обеспечивающих потребности общества в целом (часть 1 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Именно поэтому правовые вопросы зонирования территорий являются актуальными в сфере публичных правоотношений, связанных с использованием и охраной земель, определением правового режима землепользования и пределов осуществления прав на него.

Согласно части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон устанавливаются с учетом как функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, так и сложившейся планировки территории и существующего землепользования. Кроме того, должна учитываться возможность сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

Вместе с тем безусловного сохранения правового режима существующего землепользования для земельных участков, чей вид разрешенного использования не соответствует градостроительному регламенту, названной нормой не предусмотрено. Согласование частных и публичных интересов обеспечивается возможностью эксплуатации таких земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества без срока приведения их в соответствие с требованиями градостроительного регламента, устанавливаемого правилами землепользования и застройки муниципального образования (части 8 и 9 статьи 36 Градостроительного кодекса).

Исходя из изложенного вопросы отнесения земельных участков к той или иной категории, а также их фактическое использование могут не соответствовать генеральному плану, определяющему стратегию развития территории и условия формирования среды жизнедеятельности на будущее время.

В то же время утверждение проекта планировки и межевания территории, предполагающего ее развитие в соответствии с генеральным планом поселения, является элементом градостроительной деятельности и не означает нарушение прав и законных интересов несогласных лиц, а реализация проекта планировки территории, в том числе последующее строительство различной инфраструктуры, само по себе предполагает соблюдение действующих правил при осуществлении такого строительства и не исключает применения мер компенсационного характера.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в определении от 15.07.2010 № 931-О-О, регламентация градостроительной деятельности направлена в первую очередь на обеспечение комфортной среды обитания, комплексного учета потребностей населения и территорий в развитии и необходима для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области в целях обеспечения благоприятных условий проживания.

Статья 1 протокола от 20.03.1952 № 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 04.11.1950 определяет, что ограничение права собственности по основаниям, установленным законом, допускается, если этим преследуются

общественные интересы, и при установлении ограничений права собственности будет соблюден баланс публичных и частных интересов.

По смыслу норм Градостроительного кодекса Российской Федерации проект планировки и межевания конкретной территории призван обеспечивать не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и защищаемые законом права и интересы иных физических и юридических лиц, а также публичные интересы, связанные, в частности, с устойчивым развитием территорий муниципальных образований, сохранением окружающей среды и объектов культурного наследия, улучшением инвестиционной привлекательности соответствующих территорий и т.п., которые могут вступать в объективное противоречие с интересами собственников. Следовательно, задача органов муниципальных образований при разработке документов территориального планирования состоит не в обеспечении приоритета прав собственников земельных участков в ущерб иным интересам, а в согласовании этих прав и интересов, в установлении между ними разумного и справедливого баланса.

С учетом изложенного оспоренное Обществом и признанное недействительным актами судов первой и апелляционной инстанций в рамках дела № А43-14698/2015 Арбитражного суда Нижегородской области постановление органа местного самоуправления об утверждении проекта планировки и межевания территории определено как законное постановлением кассационной инстанции. Определением Верховного Суда Российской Федерации № 301-КГ17-4208 Обществу отказано в передаче кассационной жалобы по данному делу на рассмотрение в Судебную коллегия по экономическим спорам.

Следует также привести позицию суда по делам, связанным с возвратом земельного участка арендодателю по искам о расторжении договора аренды и обязанности возвратить земельный участок в случаях, если такое требование заявлено в отношении земельного участка, на котором арендатор начал строительство, либо имеется объект незавершенного строительства.

Так, в рамках рассмотрения дела по иску муниципального образования к Предпринимателю о расторжении договора аренды земельного участка и о его возврате суды трех инстанций заняли единую позицию в части возможности удовлетворения подобного иска, в случае если на предоставленном участке арендатором законно возведен объект капитального строительства.

Суды указали, что нормы Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующие вопросы расторжения договоров аренды, не делают исключения в части возможности прекращения права пользования землей при наличии на ней объекта недвижимости, поэтому при наличии оснований для расторжения договора иск подлежит удовлетворению.

При прекращении арендного обязательства обязанности сторон регулируются статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей обязанность арендатора вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором аренды. При этом прекращение договора аренды земельного участка не нарушает исключительных прав Предпринимателя (арендатора), имеющего в собственности объект недвижимости, расположенный на таком земельном участке, поскольку не лишает его права пользования земельным

участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости, а требование о возврате объекта найма не должно трактоваться как требование об освобождении земельного участка от легально возведенного на нем объекта недвижимости (дело № А38-435/2016 Арбитражного суда Республики Марий Эл).