**Обобщение судебной практики по делам,
рассмотренным Арбитражным судом Центрального округа
в 2022-2024 гг.,
на тему: «Актуальные вопросы
применения земельного законодательства»**

Оглавление

Введение 1

Раздел 1. Споры, связанные с невозможностью использования арендаторами публичных земельных участков 3

Раздел 2. Споры, связанные с наличием, переоформлением, прекращением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком 9

Раздел 3. Споры, связанные с вопросами о соразмерности площади земельного участка целям его использования 14

Раздел 4. Споры, связанные с оборотом земель сельскохозяйственного назначения 21

Раздел 5. Иные споры 25

Введение

В соответствии с пунктом 3.12 Плана работы Арбитражного суда Центрального округа на первое полугодие 2025 года подготовлено обобщение судебной практики по делам, рассмотренным Арбитражным судом Центрального округа в 2022-2024 гг., на тему: «Актуальные вопросы применения земельного законодательства».

Обобщение судебной практики проведено в целях установления единообразия судебной практики арбитражных судов, повышения эффективности и качества отправления правосудия при разрешении споров, связанных с применением законодательства о земле.

В числе рассмотренных за заявленный период споров, связанных с применением законодательства о земле, следует выделить дела об оспаривании ненормативных правовых актов – 559 дел (28,4%), споры, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей, – 948 дел (48,1%), споры об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, – 132 дела (6,7%), споры о признании права собственности на земельные участки – 42

дела (2,1%), споры об истребовании земельных участков из чужого незаконного владения – 41 дело (2,1%), иные споры – 249 дел (12,6%).

Из общего количества рассмотренных дел данной категории 86,6% судебных актов арбитражных судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения, 13,4% – отменены с направлением дел на новое рассмотрение, с принятием нового судебного акта или с оставлением в силе одного из принятых по делу судебных актов.

В Верховный Суд Российской Федерации обжалованы постановления Арбитражного суда Центрального округа по 739 делам (37,5%), по 658 из которых вынесены определения об отказе в передаче кассационной жалобы на рассмотрение в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Правовое регулирование в рассматриваемой области осуществляется на основании как специальных законодательных актов, регламентирующих земельные отношения, в частности, Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федеральных законов от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель», от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ), от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ), так и законодательных актов, регламентирующих отношения в сфере природопользования и охраны окружающей среды, включающих земельно-правовые нормы, в частности, Лесного кодекса Российской Федерации, Водного кодекса Российской Федерации, Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах», Федеральных законов от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», а также осуществляется на основании иных нормативных правовых актов, включающих земельно-правовые нормы, в частности, Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральных законов от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), от 14.07.2022 № 316-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 316-ФЗ), Указов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, законов, нормативных правовых актов субъектов

Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Анализ судебной практики Арбитражного суда Центрального округа по рассмотрению кассационных жалоб на судебные акты по анализируемой категории дел позволил сформулировать ряд выводов.

Раздел 1. Споры, связанные с невозможностью использования арендаторами публичных земельных участков

Невозможность использования публичного земельного участка в установленных целях по вине арендодателя порождает споры по искам арендаторов о расторжении договора аренды, взыскании неосновательного обогащения, убытков, уменьшении размера арендной платы, освобождении от уплаты арендной платы за период невозможности использования.

1. Юридическая невозможность использования по целевому назначению предоставленных в аренду земельных участков свидетельствует о неисполнении арендодателем предусмотренной пунктом 1 статьи 611 ГК РФ обязанности по их предоставлению арендатору и влечет отсутствие у последнего встречной обязанности по внесению арендной платы.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к департаменту о расторжении заключенных по результатам проведения открытого аукциона договоров аренды двух земельных участков и взыскании неосновательного обогащения в сумме оплаченной арендной платы, указав, что после выноса в натуре координат земельных участков ему стало известно о наличии на них огороженной автомобильной стоянки, относящейся к придомовой территории многоквартирного жилого дома, клумб, мусорных баков, ливневых колодцев, гаража, не отраженных в аукционной документации. Также после заключения спорных договоров решением представительного органа местного самоуправления внесены изменения в Правила землепользования и застройки городского округа в части установления минимальной площади земельного участка и максимального процента застройки в границах земельного участка, что исключило возможность их использования по целевому назначению.

Судом установлено, что использование земельных участков согласно условиям договоров аренды предполагалось для строительства магазинов товаров первой необходимости.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что указанные истцом недостатки не являлись скрытыми; обстоятельств, препятствующих использованию участков в соответствии с видом разрешенного использования, не установлено; отклонение предложений

арендатора в части увеличения коэффициентов застройки земельных участков последним в административном порядке не оспорено.

Отменяя решение суда первой инстанции в части отказа в расторжении договоров аренды земельных участков и отказа во взыскании неосновательного обогащения и частично удовлетворяя исковые требования, апелляционный суд, постановление которого оставлено без изменения судом округа, расторг спорные договоры на основании пункта 4 статьи 620 ГК РФ (имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказалось в состоянии, не пригодном для использования) и взыскал с департамента в пользу предпринимателя часть заявленной к взысканию суммы неосновательного обогащения.

Апелляционный суд исходил из того, что после заключения договоров аренды спорных земельных участков изменилось правовое регулирование в части минимального размера земельного участка с видом разрешенного использования «магазины товаров первой необходимости» и максимального процента застройки в границах земельного участка, в связи с чем арендатор на основании пункта 2 статьи 620 ГК РФ имел право обратиться с требованием о досрочном расторжении договора. Судом принято во внимание, что предпринимателем принимались меры к урегулированию ситуации во внесудебном порядке (обращение с заявлением о предоставлении разрешения на увеличение процента коэффициента застройки спорных земельных участков, предложение расторгнуть договоры и возвратить неосновательно полученные денежные средства), которые не привели к результату. Согласно итогам проведенной в рамках дела судебной экспертизы, использование земельных участков, в том числе частичное, в соответствии с их разрешенным использованием (строительство магазина товаров первой необходимости) невозможно с даты принятия решения представительного органа местного самоуправления о внесении вышеуказанных изменений в Правила землепользования и застройки городского округа.

Принимая во внимание, что юридическая невозможность использования спорных земельных участков по целевому назначению возникла после заключения с предпринимателем договоров аренды, суды апелляционной инстанции и округа пришли к выводу о том, что арендодателем не исполнена обязанность по предоставлению земельных участков, соответствующих условиям договоров аренды, предусмотренная пунктом 1 статьи 611 ГК РФ, и как следствие, об отсутствии у арендатора встречной обязанности по внесению платы за аренду спорных земельных участков.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 07.02.2022 по делу № А14-4597/2020)

2. Факт выявления после заключения договора аренды пониженной плодородности земли сам по себе не является основанием для расторжения договора аренды земельного участка, предоставленного в целях сельскохозяйственного производства.

Предприниматель, являясь арендатором сельскохозяйственного земельного участка, предоставленного в целях ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, обратился в суд с иском к министерству о расторжении договора аренды, полагая, что не имеет возможности использовать земельный участок в соответствии с целями, для которых он был предоставлен. В обоснование иска указал, что спорный земельный участок в целях использования в сельскохозяйственном производстве должен соответствовать определенным нормам плодородности; право на торгах в отношении спорного земельного участка приобреталось предпринимателем исключительно в целях его возделывания; выявленная после заключения договора аренды пониженная плодородность земли лишает заявителя возможности использовать землю по назначению без несения дополнительных затрат на удобрения; указанный факт подлежит оценке в качестве объективного препятствия арендатору земли в пользовании ею.

Суды трех инстанций в удовлетворении исковых требований отказали, ссылаясь на то, что арендатор, требующий расторжения договора, должен доказать, что предоставленное в аренду имущество имеет недостатки, полностью или частично препятствующие пользованию им в течение срока аренды, которые не были и не должны были быть обнаружены во время осмотра имущества.

В рассматриваемом случае суды исходили из того, что условиями договора не определены требования к земельному участку по показателям почвенного плодородия; договор не содержит ссылки на отнесение участка к какому-либо виду сельскохозяйственных угодий; для предпринимателя ведение крестьянского (фермерского) хозяйства является специализированной предпринимательской деятельностью; являясь участником аукциона и располагая всей необходимой информацией о местоположении участка, предприниматель имел возможность исследовать вопрос о его плодородности в целях возделывания и отказаться от участия в аукционе.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 24.01.2023 по делу № А83-13813/2021)

3. Наличие ограничений в использовании арендуемого участка, о которых арендатор должен был знать, не свидетельствует о невозможности использования этого земельного участка по целевому назначению и не освобождает от внесения арендной платы.

Комитет обратился в арбитражный суд с иском к предпринимателю о расторжении договора аренды земельного участка ввиду невнесения арендной платы, взыскании долга по договору и пени.

Предприниматель, не отрицая факта наличия задолженности, обратился со встречным исковым заявлением о расторжении указанного договора аренды как заключенного без надлежащего встречного предоставления и

взыскании с комитета убытков в виде уплаченного за участие в торгах на право заключения договора аренды задатка и арендных платежей. В обоснование иска указал, что в ходе оформления необходимых для получения разрешения на строительство документов и согласований на земельном участке обнаружены электросетевые объекты, не указанные в аукционной документации, препятствующие осуществлению строительства.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями апелляционного суда и суда округа, иск комитета о расторжении договора и взыскании долга удовлетворен; встречный иск оставлен без удовлетворения.

Судом установлено, что по результатам аукциона с предпринимателем заключен договор аренды земельного участка для строительства объекта бытового обслуживания; информационное сообщение о проведении аукциона содержало все необходимые сведения, предусмотренные статьей 39.11 ЗК РФ, в том числе указание на то, что осмотр земельного участка осуществляется один раз в пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе; участники торгов имели возможность идентифицировать участок, в том числе путем получения сведений о земельном участке и расположенных на нем объектах из публичной кадастровой карты и путем осмотра; ответчик за проведением совместного осмотра к истцу не обращался, дополнительной информации об объекте аукциона не затребовал; сети не являются скрытыми и могли быть обнаружены при осмотре; перенос сетей возможен; аукцион длился более недели; при начальной цене аукциона в размере 148 506 руб. предприниматель предложил последнюю цену в размере 21 105 672 руб. в год.

При указанных обстоятельствах суд пришел к выводу, что арендодателем передан земельный участок, соответствующий цели, определенной в договоре аренды, в связи с чем предприниматель обязан исполнить обязательство по оплате землепользования.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 30.05.2024 по делу № А68-8726/2022)

4. Арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он был лишен возможности пользоваться объектом аренды (его частью) по независящим от него обстоятельствам.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к департаменту об уменьшении арендной платы по договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории соразмерно сумме, подлежащей оплате, до фактического устранения скрытого недостатка - установления границ охранных санитарных зон объекта водоснабжения и постановки их на кадастровый учет.

Судом установлено, что спорный земельный участок предоставлен обществу по результатам аукциона для комплексного освоения территории. По условиям аукционной документации и договора аренды в отношении части земельного участка установлены охранные зоны сетей инженерно-технического обеспечения, часть земельного участка находится во II поясе санитарной охраны водоснабжения, часть земельного участка попадает в границы II пояса санитарной охраны водоснабжения и в границы зоны нормируемых параметров авиационных шумов аэродрома.

В ходе исполнения договора обществом разработан проект планировки территории и проект межевания территории, по которым проведены публичные слушания и подготовлен проект постановления администрации городского округа об утверждении документации по планировке территории.

В ходе проверки проекта указанного постановления прокуратурой установлено, что во II поясе зоны санитарной охраны объекта водоснабжения находится 60% проектируемой территории, при этом сведения об установлении площадей и границ поясов санитарной охраны водоснабжения в отношении спорного участка в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) отсутствуют.

Возражая против иска, департамент указал, что при заключении договора на аукционе арендатор был осведомлен об имеющихся ограничениях; обязанность обеспечить кадастровый учет зоны санитарной охраны объекта водоснабжения лежит не на арендодателе земельного участка, а на собственнике объекта, чьи действия и повлекли невозможность использования земельного участка по назначению; данное обстоятельство не может освобождать арендатора от обязанности по внесению арендной платы.

Удовлетворяя исковые требования, суды трех инстанций исходили из того, что сведений о кадастровом учете зоны санитарной охраны, расположенной на территории, предоставленной истцу для освоения, не имеется; отсутствие границ зоны с особыми условиями использования территории в составе материалов по обоснованию документации по планировке территории, подготовленной истцом, не позволило утвердить ее уполномоченным органом местного самоуправления; указанное обстоятельство носит для истца объективный характер, за наступление которого он не отвечает, повлекло для общества препятствия в использовании им земельного участка по назначению, определенному сторонами при заключении договора аренды; арендодатель по сути не обеспечил встречное обязательство по предоставлению земельного участка, пригодного для использования по назначению, не создал условий, необходимых для достижения цели аренды, - осуществления строительства и комплексного освоения территории. Поскольку спорный источник водоснабжения находится на существенном удалении от участка, при отсутствии соответствующих сведений в ЕГРН и аукционной документации у участника аукциона отсутствовала возможность визуальной оценки действительного объема ограничений использования земельного участка, в связи с чем имеются

правовые основания для уменьшения арендной платы за пользование земельным участком.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 13.12.2022 по делу № А14-7538/2020)

5. Установленная судом объективная невозможность использования земельного участка в предусмотренных целях является основанием для взыскания в пользу арендатора понесенных в связи с исполнением договора затрат, убытков.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к департаменту о взыскании денежных средств, уплаченных в качестве залога по договору о комплексном освоении территории, по договору аренды земельного участка, процентов за пользование чужими денежными средствами и причиненных убытков.

Судом установлено, что за участие в аукционе на право заключения договора аренды истцом оплачен задаток, а также арендная плата; во исполнение обязательств по договору комплексного освоения земельного участка оплачен залог.

Сославшись на тот факт, что вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по иному делу установлена объективная невозможность использования обществом арендованного земельного участка в целях строительства и комплексного освоения по обстоятельствам, не зависящим от него как арендатора, суды трех инстанций пришли к выводу о том, что общество вправе требовать как возврата всего уплаченного по обоим договорам с начислением процентов в отсутствие надлежащего встречного предоставления, так и возмещения понесенных затрат на освоение земельного участка в качестве компенсации убытков.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17.12.2024 по делу № А14-13378/2023)

6. Заявляя об отсутствии правовых оснований для внесения платы за землю, арендатор обязан доказать, что использование земельного участка (его части) было невозможно по независящим от него обстоятельствам. Оценка поведения арендатора является обязанностью суда, рассматривающего спор.

Городская управа обратилась в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка для строительства спортивно-культурно-торгового комплекса и пени.

Отказывая в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций признали позицию арендатора об отсутствии оснований внесения платы за землю обоснованной и пришли к выводу о невозможности использования спорного земельного участка в том объеме, в каком он

предлагался к использованию при выставлении на торги и заключении договора аренды, учитывая, что наличие охранных зон является скрытым недостатком земельного участка, о которых ответчик должен был быть извещен, и о которых он не мог узнать самостоятельно.

Суд округа, отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, указал, что суды двух инстанций неверно установили фактические обстоятельства дела, касающиеся предоставления спорного земельного участка на торгах, так как участок предоставлен испрашивающему его лицу по акту выбора, то есть местоположение участка было предложено к предоставлению самим потенциальным землепользователем; право аренды земельного участка в процедуре банкротства приобретено обществом за минимальную цену; ограничения в использовании земли отображены в кадастровом паспорте участка при его образовании (2006), часть которых существовала с 1983 года.

По мнению окружного суда, без надлежащей правовой оценки оставлены обстоятельства и доводы истца по делу о том, что к освоению спорного земельного участка общество по договору аренды от 2006 года не приступало, однако, уже получило более 38 000 000 руб. общих компенсаций (убытки, причиненные временным занятием земельного участка, возмещение в связи с изъятием части участка для государственных нужд); с 2012 года арендная плата обществом не уплачивалась; судами первой и апелляционной инстанций не исследовались доказательства принятия обществом каких-либо мер по установлению возможных ограничений и обременений земельного участка в целях использования для строительства объекта недвижимости на протяжении девяти лет существования договорных отношений.

При новом рассмотрении спора, как указала окружная коллегия, суду необходимо дать оценку добросовестности поведения стороны арендатора при заявлении им о недолжном встречном предоставлении по договору аренды.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.12.2024 по делу № А23-1631/2021)

Раздел 2. Споры, связанные с наличием, переоформлением, прекращением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

7. Правообладатель вправе отказаться от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, а уполномоченный орган обязан принять участок в казну.

Управление обратилось в арбитражный суд с иском к агентству о возложении на ответчика обязанностей по прекращению права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и принятию данного земельного участка в казну Российской Федерации.

В обоснование иска управление указало, что право оперативного управления на расположенное на спорном земельном участке сооружение прекращено, в связи с чем использование управлением как органом власти по назначению земельного участка под сооружением невозможно; отказ от права согласован с органом казначейства; бездействие агентства, выраженное в непринятии в казну имущества, не используемого истцом, противоречит полномочиям в сфере деятельности территориального органа ответчика.

Возражая против иска, агентство указало на отсутствие у спорного земельного участка установленных границ, в связи с чем спорный объект не соответствует понятию земельного участка и не может быть предметом земельных отношений; более того, агентство не имеет полномочий на принятие решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Судами трех инстанций исковые требования удовлетворены.

Суды исходили из того, что земельный участок поставлен на кадастровый учет и имеет статус «актуальный, ранее учтенный»; истец имеет право на отказ от закрепленного за ним имущества и передачу его ответчику по причине неиспользования в соответствии с целями деятельности управления; злоупотребления истцом правом не установлено; в полномочия ответчика входит принятие решений о согласовании местоположения границ земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в соответствии с законодательством Российской Федерации; довод агентства о том, что в отсутствие установленных границ земельного участка оно не имело полномочий на принятие решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, отклонен судом как основанный на неверном толковании норм права.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 07.03.2023 по делу № А68-421/2022)

8. Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Прокурор обратился в арбитражный суд с иском в защиту публичных интересов неопределенного круга лиц, в интересах администрации области к областному бюджетному профессиональному образовательному учреждению (далее – учреждение) и обществу о признании недействительным (ничтожным) заключенного между ними договора о сотрудничестве по использованию земель сельскохозяйственного назначения в учебных и научно-исследовательских целях и применении последствий недействительности сделки в виде возврата земель учреждению.

Судом установлено, что спорные земельные участки являются собственностью субъекта РФ и закреплены на праве постоянного (бессрочного) пользования за учреждением.

Между учреждением и обществом в целях создания образовательно-производственного центра (кластера) в рамках федерального проекта заключено соглашение о партнерстве и вытекающие из него договор № 1 о сотрудничестве по использованию земель сельскохозяйственного назначения в учебных и научно-исследовательских целях и договор № 2 о совместной деятельности с целью повышения уровня и качества подготовки кадров и качества образовательной базы.

Решением суда области, поддержанным вышестоящими инстанциями, исковые требования удовлетворены.

Суд исходил из того, что в силу буквального толкования названия и положений оспариваемого договора, его предметом является совместное использование учреждением и обществом спорных земельных участков; обработка земли, предоставление специализированных сотрудников, техники и места хранение урожая осуществляется силами и средствами общества; в учебных планах программы подготовки специалистов среднего звена не предусмотрено участие обучающихся в проведении каких-либо работ на указанных спорных земельных участках; учащиеся колледжа в работах по дискованию почвы в целях борьбы с сорной растительностью участия не принимали; общество оказало учреждению финансовую поддержку в размере 12 000 000 руб.

Оценив фактические обстоятельства дела, суд пришел к выводу о том, что заключая оспариваемую сделку, по сути прикрывающую состоявшуюся между ответчиками аренду земли, учреждение в нарушение требований закона распорядилось имуществом, закрепленным за ним на праве постоянного (бессрочного) пользования.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18.10.2024 по делу № А35-10629/2023)

9. Отсутствие в силу закона у лица, которому земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, полномочий по распоряжению такими земельными участками, свидетельствует также об отсутствии у него полномочий требовать платы за использование земли иными лицами.

Федеральное государственное бюджетное учреждение науки (учреждение) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами, ссылаясь на фактическое использование ответчиком земельного участка.

Судом установлено, что истцу на праве оперативного управления принадлежат объекты недвижимого имущества, расположенные на спорном

земельном участке, закрепленном за ним на праве постоянного (бессрочного) пользования.

На указанном участке расположено имущество ответчика, который намеревался воспользоваться разрешением учреждения на доступ к участку, с целью демонтировать и вывезти свое оборудование, однако, данных действий не совершил.

Истец определил сумму иска на основании отчета оценщика об определении стоимости права пользования недвижимым имуществом (частью земельных участков) на условиях аренды.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен полностью.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в иске, апелляционный суд исходил из того, что истец, которому на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставлен спорный земельный участок, в силу закона не вправе им распоряжаться, у него отсутствует также право обращаться в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком. С иском о взыскании с пользователя земельного участка неосновательно сбереженных денежных средств в рамках отдельного судебного процесса вправе обратиться собственник в лице соответствующего уполномоченного органа.

Суд округа поддержал правовую позицию апелляционного суда.

(Постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от по делу № А83-18883/2021)

10. Понуждение к переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не допускается.

Администрация района обратилась в арбитражный суд с иском к обществу об обязании переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. В обоснование требования указала, что общество является коммерческой организацией, которая в силу закона не может владеть земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, что является основанием для его переоформления на право собственности или право аренды.

Решением суда области, поддержанным вышестоящими инстанциями, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Суд исходил из того, что требование о понуждении к заключению договора может быть удовлетворено судом при наличии у ответчика обязанности заключить такой договор. Названная обязанность и право требовать понуждения к заключению договора могут быть предусмотрены лишь ГК РФ либо иным федеральным законом или добровольно принятым обязательством (пункт 2 статьи 3, пункт 1 статьи 421, абзац первый пункта 1 статьи 445 ГК РФ).

В рассматриваемом случае требование администрации по существу является требованием о понуждении ответчика заключить договор аренды или

купли-продажи, вместе с тем действующее законодательство не обязывает общество заключать подобные договоры.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 05.04.2023 по делу № А68-267/2022)

11. Прекращение первоначального и заключение последующих договоров аренды в отношении земельного участка, ранее предоставленного в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, или участков, образованных путем его раздела, не лишают арендатора (нового арендатора, вступившего в договор аренды) таких участков права на применение льготного режима начисления арендной платы.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к комитету о взыскании неосновательного обогащения в размере переплаты арендных платежей за земельный участок.

В обоснование иска указало, что переоформление права постоянного (бессрочного) пользования путем заключения договора аренды земельного участка до 01.07.2012 является основанием для установления годового размера арендной платы исходя из 2% кадастровой стоимости земельного участка, а также сослалось на фактическую оплату арендных платежей за земельный участок, рассчитанных на основании региональных нормативных актов, устанавливающих расчет арендной платы за публичные земельные участки.

Судом установлено, что спорный земельный участок образован путем раздела исходного земельного участка, ранее предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование, на основании двух последовательно заключенных договоров, которыми данный участок предоставлялся обществу в аренду.

Разрешая спор, суды трех инстанций пришли к выводу о том, что приобретение истцом права аренды земельного участка в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования предоставляет обществу право на применение льготного порядка исчисления арендной платы. При этом как прекращение первоначального договора аренды, заключенного непосредственно в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, так и последовательное заключение договоров аренды в отношении земельного участка, принадлежавшего изначально на праве постоянного (бессрочного) пользования, не лишают арендатора земельного участка права на применение льготного режима начисления арендной платы.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 24.05.2022 по делу № А35-6411/2020)

12. Собственник объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке, в отношении которого оформлено либо ранее было

оформлено право постоянного (бессрочного) пользования, вправе приобрести в собственность такой земельный участок по льготной цене.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском о возложении на департамент обязанности в течение десяти дней с момента вступления решения суда в законную силу направить в адрес истца проект договора купли-продажи земельного участка, определив выкупную стоимость в размере 2,5% его кадастровой стоимости.

Судом установлено, что истец по делу в 2002 и 2003 годах приобрел у акционерного общества объекты недвижимости, которые в результате приватизации вошли в уставный капитал последнего на основании утвержденного в установленном порядке плана приватизации; данные объекты расположены на спорном земельном участке, ранее предоставленном в постоянное (бессрочное) пользование правопредшественнику акционерного общества; в 2006 году утвержден проект границ земельного участка, тогда же образовавшийся в результате раздела исходного земельного участка участок предоставлен истцу в аренду.

Разрешая спор, суды трех инстанций исходили из того, что право аренды общества на спорный земельный участок возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования до 01.07.2012, в связи с чем общество имеет право на приобретение земельного участка по льготной цене.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 22.12.2022 по делу № А14-3533/2022. Схожая правовая позиция отражена в постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 02.12.2024 по делу № А64-2215/2024)

Раздел 3. Споры, связанные с вопросами о соразмерности площади земельного участка целям его использования

Вопрос о соразмерности площади земельного участка целям его использования имеет существенное значение для правильного разрешения спора по таким категориям дел как взыскание арендной платы, взыскание платы за фактическое использование земельного участка (неосновательное обогащение); дел, связанных с выкупом земельного участка в собственность, предоставлением земли в аренду без проведения торгов, утверждением схемы расположения земельного участка и предварительным согласованием предоставления земельного участка и прочим.

Из анализа судебной практики следует, что судами, входящими в округ, правильно применяется позиция о том, что факт формирования земельного участка для целей передачи в аренду не свидетельствует о том, что именно в указанной площади земельный участок необходим для целей эксплуатации объекта недвижимости.

13. Если публичный земельный участок испрошен у публичного собственника хозяйствующим субъектом в конкретной площади и сформирован на основании предложенной последним схемы расположения земельного участка в целях эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимости, суду следует исходить из того, что действия по полной оплате таким субъектом арендной платы в спорный период подтверждает использование всей его площади.

Администрация обратилась в суд с иском к предпринимателю о взыскании основного долга по договору аренды земельного участка и пени.

Судом установлено, что на основании заявления предпринимателя, являющегося собственником объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке публичной собственности, администрацией подготовлен проект договора аренды земельного участка, который получен представителем предпринимателя. В проекте договора определен размер арендной платы.

Впоследствии на региональном уровне уполномоченным органом внесены изменения в нормативные акты, предусматривающие порядок определения размера регулируемой арендной платы, в связи с чем произошло увеличение платы по договору аренды.

По мнению администрации, несмотря на тот факт, что предприниматель не возвратил подписанный договор аренды, его заключение последний акцептовал оплатой арендной платы, указав в назначении платежа реквизиты данного договора аренды; с учетом перерасчета, основанного на изменении нормативного регулирования, у предпринимателя сформировалась задолженность по договору.

Возражая против иска, предприниматель заявил об избыточности предоставленной площади земельного участка применительно к площади расположенных на нем объектов недвижимости, полагая договор по данному основанию ничтожным, а также указал на необоснованный отказ администрации утвердить схему расположения земельного участка в целях его раздела.

Суды трех инстанций, удовлетворяя иск, пришли к выводу о том, что предпринимателем предложенный администрацией проект договора аренды акцептован конклюдентными действиями; предприниматель продолжительное время использовал земельный участок для эксплуатации принадлежащих ему зданий, что свидетельствует о фактическом исполнении договора; достоверных доказательств использования им земельного участка в меньшей площади не представлено. Судом принято во внимание, что спорный земельный участок в существующей площади сформирован по инициативе предпринимателя на основании подготовленной им схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и был испрошен в указанной площади у публичного собственника в аренду в целях эксплуатации

расположенных на нем объектов недвижимости; в деле отсутствуют доказательства нарушения требований закона при формировании и постановке на кадастровый учет земельного участка.

С учетом установленного факта наличия между сторонами арендных правоотношений, принятия арендатором спорного земельного участка, использования его продолжительное время для эксплуатации расположенных на нем зданий, оплаты стоимости аренды, что в совокупности свидетельствует о фактическом исполнении договора аренды, арбитражный суд не усмотрел оснований для назначения по делу экспертизы.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 24.05.2024 по делу № А35-2727/2023)

14. Площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения министерства об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка, предварительном согласовании предоставления земельного участка и обязании министерства повторно рассмотреть заявление общества и издать приказ об утверждении схемы расположения испрашиваемого земельного участка.

Судом установлено, что обществу на праве собственности принадлежат объекты недвижимости, расположенные на публичном земельном участке. Изготовив схему расположения земельного участка, общество обратилось в министерство за ее утверждением и предварительным согласованием предоставления земельного участка.

Отказ министерства обусловлен тем, что приложенное обществом обоснование предоставления земельного участка не содержит мотивированного расчета нормативно необходимой площади земельного участка.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды трех инстанций исходили из правомерности позиции министерства. Так, приложенное к заявлению общества в министерство обоснование площади испрашиваемого земельного участка, необходимой для эксплуатации гидротехнических сооружений (цель использования земельного участка - коммунальное обслуживание), подготовлено директором общества, по мнению которого, конфигурация и площадь земельного участка соответствует требованиям ЗК РФ, Закона № 218-ФЗ и требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02. Однако, как указал суд, в представленном расчете отсутствует нормативное обоснование площади и конфигурации границ земельного участка испрашиваемой площадью 9 283 кв.м с учетом суммарной площади существующих на нем объектов капитального строительства (70,6 кв.м);

границы испрашиваемого земельного участка ничем не обоснованы, кроме как доводами о фактическом землепользовании и ограждении; согласование границ со смежными землепользователями и с органом местного самоуправления не представлено. При этом фактическое землепользование, ограждение земельного участка в отсутствие мотивированного расчета нормативно необходимой площади земельного участка не являются основанием формирования и последующего предоставления земельного участка для эксплуатации объекта недвижимости. Суд указал, что общество не лишено права повторного обращения с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка с внесенными коррективами.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17.05.2023 по делу № А83-1677/2022)

15. Если заявитель имеет исключительное право на оформление/приобретение прав на землю под принадлежащими ему объектами недвижимости, площадь участка, необходимого для размещения и обслуживания таких объектов, в случае возникновения спора может быть определена судом посредством проведения экспертизы.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения администрации об отказе в заключении без проведения торгов договора аренды муниципального земельного участка. В обоснование заявления указал, что поставленный на кадастровый учет в существующей площади земельный участок изначально формировался специально под цели размещения и эксплуатации принадлежащей ему производственной базы и на протяжении всего срока использовался исключительно по данному назначению, в связи с чем факт соразмерности испрашиваемого земельного участка подтвержден.

Судом установлено, что предприниматель является собственником ряда объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке, в том числе сооружения (железнодорожный путь).

Отказ администрации в предоставлении в аренду без торгов испрашиваемого земельного участка обусловлен тем фактом, что сооружение не обладает самостоятельными полезными свойствами, не относится к самостоятельным недвижимым вещам, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, представляя собой его неотъемлемую часть, что свидетельствует о несоразмерности площади спорного земельного участка площади расположенных на нем объектов.

Суды первой и апелляционной инстанций в удовлетворении требования предпринимателя отказали, согласившись с позицией муниципального собственника. Суды сочли, что предприниматель под железнодорожным путем вправе использовать земельный участок на условиях сервитута; необходимая для размещения вышеуказанных объектов предпринимателя площадь земли последним не обоснована.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд округа указал, что судами двух инстанций оставлены без внимания как исключительное право предпринимателя на оформление земли под принадлежащими ему объектами недвижимости, так и доводы последнего о том, что ранее в 2002 году спорный земельный участок предоставлялся в аренду прежнему собственнику недвижимости под ее эксплуатацию; после перехода права собственности на объекты к предпринимателю администрация уведомила последнего о переходе к нему прав по договору аренды. При рассмотрении дела предприниматель заявлял ходатайство о назначении по делу экспертизы для проверки довода о соразмерности земельного участка. По мнению окружного суда, в ситуации, когда по делу не проводилась экспертиза, а иным образом предприниматель, представлявший и другие доказательства, по сути, не мог подтвердить обоснованность своих доводов, вывод судов двух инстанций со ссылкой на недоказанность предпринимателем потребности в предоставлении участка необоснован.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 10.02.2025 по делу № А54-10458/2023)

16. При определении площади используемого в спорный период земельного участка в целях взыскания платы за фактическое пользование землей (неосновательного обогащения), судом во внимание могут приниматься такие факты, как имеющиеся искусственные ориентиры границ земельного участка, его закрытая (замкнутая) территория, организация пропускного режима доступа на земельный участок и прочие фактические обстоятельства.

Администрация обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к предпринимателю о взыскании платы за фактическое пользование земельным участком.

Судом установлено, что предприниматель до определенного момента являлся собственником ряда объектов недвижимости (сооружений), право собственности на которые вступившим в законную силу решением арбитражного суда по иному делу признано отсутствующим (по тому основанию, что сооружения не являются объектами капитального строительства), сведения о правах предпринимателя на эти объекты исключены из ЕГРН.

Предприниматель, возражая против иска, указал, что судебным актом его право собственности на данные объекты прекращено, обязательств по демонтажу данных объектов на него не возлагалось; он не мог осуществлять фактическое пользование землей, доказательств тому не приведено.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями апелляционного суда и суда округа, исковое заявление удовлетворено, с предпринимателя в бюджет муниципального образования взыскана плата за фактическое пользование земельным участком.

Суд исходил из того, что сооружения расположены в границах публичного земельного участка, имеющего ограждение, допуск на территорию которого осуществляется через контрольно-пропускной пункт; после исключения записи о правах предпринимателя на сооружения из ЕГРН они продолжают находиться в его фактическом пользовании (как объекты благоустройства).

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 19.12.2024 по делу № А54-8835/2023)

17. Для реализации исключительного права на приобретение в собственность земельного участка, ранее предоставленного в аренду в целях строительства, собственником возведенного объекта недвижимости должно быть обосновано соответствие площади испрашиваемого участка как необходимого для размещения и эксплуатации объекта.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным постановления администрации об отказе в предоставлении в собственность земельного участка.

Судом установлено, что ранее в целях строительства публичный земельный участок предоставлен в существующей площади с видом разрешенного использования «под строительство торгового центра». Приобретя в собственность завершенное строительством здание, предприниматель обратился за выкупом земельного участка.

Отказ в выкупе публичный собственник обосновал несоразмерностью площади испрашиваемого участка площади, необходимой для целей использования и эксплуатации расположенного на нем объекта недвижимости.

Признавая за предпринимателем наличие исключительного права на приобретение в собственность земельного участка, на котором расположено принадлежащее ему нежилое здание, и отказывая ему в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из правомерности отказа администрации. Судами принято во внимание, что после введения здания в эксплуатацию вид разрешенного использования земельного участка не изменялся, для целей эксплуатации существующего объекта земельный участок не формировался, площадь испрашиваемого земельного участка в пятьдесят раз превышает площадь находящегося на нем объекта недвижимости. При этом предприниматель доказательств соразмерности не представлял, о проведении по делу экспертизы в суде первой инстанции не ходатайствовал.

Суд округа согласился с выводами судов двух инстанций со ссылкой на правовую позицию о том, что собственником возведенного объекта недвижимости для реализации исключительного права на приобретение в собственность земельного участка, ранее предоставленного для строительства, должно быть обосновано соответствие площади испрашиваемого участка размеру участка, необходимого для использования такого объекта, а

предоставленное нормами ЗК РФ собственникам зданий, сооружений исключительное право на приватизацию земельного участка (пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ) распространяется только на земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования, но не на весь земельный участок, ранее предоставленный для строительства.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.12.2022 по делу № А64-6088/2021)

18. При определении площади земельного участка, необходимого для размещения и эксплуатации объектов недвижимости, подлежит учету исключительно площадь объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке, на дату подачи соответствующего заявления.

Общество обратилось в арбитражный суд с требованием о признании незаконным и отмене решения администрации об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка и принятия решения об утверждении схемы расположения земельного участка.

Судом установлено, что общество является собственником расположенного на публичном земельном участке объекта недвижимости. В целях приобретения земельного участка в собственность по заказу общества кадастровым инженером подготовлена схема расположения спорного земельного участка; общество обратилось в администрацию с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка площадью и утверждении схемы земельного участка.

Отказ в заявлении общества администрация основала на том факте, что представленная схема изготовлена с нарушением пункта 6 статьи 11.9 ЗК РФ; формирование земельного участка в испрашиваемой площади препятствует его рациональному использованию, не представлено обоснование необходимой площади.

Суды двух инстанций, удовлетворяя требование общества, исходили из того, что администрацией не представлено документов, подтверждающих, что схема расположения земельного участка изготовлена с нарушением пункта 6 статьи 11.9 ЗК РФ. Судом также учтены выводы эксперта по проведенной в рамках дела экспертизе, согласно которым схема испрашиваемого земельного участка выполнена правильно.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд округа указал, что согласно правовому подходу, сформулированному в определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2015 № 309-ЭС15-11394, площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества. В рассматриваемом же случае в заключении эксперта, которое

принято судом в качестве надлежащего доказательства по делу, размер земельного участка, необходимый для использования и эксплуатации объекта недвижимости: нежилое здание (ферма), определен с учетом размещения на земельном участке дополнительных объектов (отсутствующих в настоящее время), что не соответствует вышеизложенным правилам определения площади подлежащего предоставлению земельного участка.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 30.01.2023 по делу № А68-11912/2021).

Раздел 4. Споры, связанные с оборотом земель сельскохозяйственного назначения

19. Без торгов земельный участок может быть предоставлен гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства. Сделка по предоставлению такого земельного участка без торгов в предпринимательских целях ничтожна.

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства обратился в арбитражный суд с иском к администрации и предпринимателю о признании недействительным договора аренды земельных участков и применении последствий недействительности договора аренды земельных участков путем возложения на предпринимателя обязанности возвратить по акту администрации земельные участки.

Судом установлено, что на основании заявлений гражданки Г. утверждены представленные ею схемы расположения двух земельных участков категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «выпас сельскохозяйственных животных»; участки поставлены на кадастровый учет; гражданка Г. обратилась с заявлением в администрацию о предоставлении земельных участков в аренду без торгов на три года в целях выпаса сельскохозяйственных животных. На опубликованное 13.11.2020 извещение о предоставлении в аренду земельных участков в администрацию поступили несколько заявлений от заинтересованных лиц, которым администрацией было разъяснено право на участие в торгах.

Гражданка Г. 26.12.2020 обратилась в администрацию с заявлениями об отзыве ее прежних заявлений, а 29.12.2020 снова обратилась в администрацию о приобретении земельных участков без проведения торгов в аренду в целях выпаса сельскохозяйственных животных.

От главы крестьянского (фермерского) хозяйства 29.12.2020 поступило аналогичное заявление в отношении земельных участков для выпаса сельскохозяйственных животных в аренду сроком на десять лет без проведения торгов.

Администрацией решено предоставить земельные участки гражданке Г. на основании пункта 19 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ; главе крестьянского (фермерского) хозяйства сообщено, что заявления рассматриваются в порядке поступления.

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства, полагая, что земельные участки предоставлены Г. для осуществления предпринимательской деятельности с нарушением закона и его прав, обратился в суд с иском.

Удовлетворяя заявленные требования, суды трех инстанций исходили из того, что если участок необходим для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе для выпаса сельскохозяйственных животных, земельный участок должен предоставляться в аренду на основании подпункта 15 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ с соблюдением установленных статьей 39.18 ЗК РФ требований.

По основанию пункта 19 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ земельный участок может быть предоставлен гражданину для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности или ведением крестьянского (фермерского) хозяйства, то есть указанная норма регулирует взаимоотношения собственника публичных земельных участков и физических лиц, имеющих в собственности сельскохозяйственных животных, не используемых в предпринимательских целях и содержащихся для личных нужд. При этом судом констатировано, что площадь каждого из спорных земельных участков, переданных Г. в аренду, почти в пять раз превышает потребность для ведения личного подсобного хозяйства, в том числе выпаса сельскохозяйственных животных.

Суд пришел к выводу о ничтожности сделки по предоставлению Г. в аренду спорных земельных участков без проведения торгов, как нарушающей публичные интересы и права неопределенного круга лиц.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27.09.2022 по делу № А35-11119/2021)

20. Положения Федерального закона № 316-ФЗ не распространяются на ранее заключенные по общей процедуре договоры аренды земель сельскохозяйственного назначения, даже если стороной таких договоров является крестьянское (фермерское) хозяйство.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным уведомления регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации перехода прав и обязанностей по договору аренды.

Судом установлено, что на основании пункта 2 статьи 10 Закона № 101-ФЗ главе крестьянского (фермерского) хозяйства в 2013 году по договору аренды переданы земельные участки. По истечении срока предыдущего договора между сторонами без торгов в 2023 году заключен договор на новый срок. Глава крестьянского (фермерского) хозяйства в 2024

году уступил права и обязанности по договору аренды 2023 года обществу, которое обратилось в регистрирующий орган с заявлением о регистрации договора перенайма.

Регистрирующий орган государственную регистрацию сначала приостановил, а потом отказал, полагая, что спорные земельные участки передавались в аренду главе крестьянского (фермерского) хозяйства по результатам проведения торгов как лицу, представившему единственную заявку на передачу в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения; переуступка прав и обязанностей невозможна в силу пункта 9 статьи 9 Закона № 101-ФЗ, пункта 7 статьи 448 ГК РФ.

Суд первой инстанции оспариваемое уведомление регистрирующего органа признал недействительным с обязанием последнего произвести государственную регистрацию.

Апелляционный суд не согласился с подходом суда области, решение отменил, обществу в удовлетворении заявленных требований отказал.

Суд округа, отменяя апелляционное постановление и оставляя в силе решение суда области, указал, что в рассматриваемом случае с учетом редакции Закона № 101-ФЗ, действовавшей в период возникновения арендного правоотношения, отсутствуют правовые основания судить о том, что в целях предоставления спорных земельных участков в 2013 году должны были проводиться торги. Договор аренды 2023 года заключен с главой крестьянского (фермерского) хозяйства на основании подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ как с добросовестным землепользователем, поэтому опубликования извещения о предоставлении земельного участка не требовалось.

Законом № 316-ФЗ Закон № 101-ФЗ дополнен в частности пунктом 9 статьи 9, статьей 10.1, вступившими в силу с 01.01.2023 и запрещающими уступку земельных участков, предоставленных крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

Как указал суд, поскольку в рассматриваемом случае земельные участки предоставлены главе крестьянского (фермерского) хозяйства по общей процедуре, а не в льготном порядке, предусмотренном положениями Закона № 316-ФЗ, право аренды земельных участков, предоставленное главе крестьянского (фермерского) хозяйства и основанное на договорах аренды от 2013 и 2023 годов, могло быть им уступлено; из содержания договоров аренды не следует, что участки представлены для целей осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 06.02.2025 по делу № А14-3006/2024)

21. Введенный на территории субъекта РФ мораторий на приватизацию земельных участков из состава земель

сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исключает возникновение каких-либо споров об условиях выкупа земли в собственность.

Предприниматель - глава крестьянского (фермерского) хозяйства обратился в арбитражный суд с иском к администрации об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в части выкупной цены.

Суд области исковое заявление удовлетворил, урегулировал разногласия путем установления выкупной цены.

Суд апелляционной инстанции, который поддержал суд округа, решение суда области отменил, в иске отказал. Руководствуясь положениями закона субъекта РФ, суд пришел к выводу о невозможности выкупа спорных земельных участков предпринимателем ранее 01.01.2050 в связи с действием на территории области моратория на приватизацию земельных участков соответствующей категории.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18.12.2024 по делу № А35-9691/2021)

22. При оценке добросовестности действий обрабатывающей земельный участок сельскохозяйственной организации и наличия у нее права на льготное оформление земельного участка в аренду на основании пункта 5.1 статьи 10 Закона № 101-ФЗ наравне с другими обстоятельствами подлежит установлению продолжительность периода такого использования земли до государственной регистрации права муниципальной собственности на нее.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения администрации об отказе в предоставлении в аренду без проведения торгов сельскохозяйственного земельного участка в соответствии с положениями Закона № 101-ФЗ и обязании предоставления в аренду земельного участка.

Судом установлено, что муниципальному образованию на праве собственности принадлежит многоконтурный земельный участок, образованный (выделенный) в счет земельных долей из исходного земельного участка. Администрация опубликовала информацию о возможности приобретения сельскохозяйственными организациями или крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, использующими спорный земельный участок, в аренду сроком на три года для сенокошения. Общество обратилось с заявлением о предоставлении земли, представив документы, подтверждающие обработку земельного участка.

Администрация отказала обществу в предоставлении земельного участка в связи с отсутствием доказательств его фактического использования,

также сообщив о поступлении заявлений о предоставлении земельного участка от иных лиц.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды трех инстанций исходили из того, что право собственности муниципального образования на землю зарегистрировано 20.12.2021, общество использовало земельный участок, выделенный в счет земельных долей, с 23.08.2021 (три месяца двадцать семь дней) и в границах только одного из двух контуров. Суд указал, что при оценке добросовестности действий общества и наличии у него права на льготное оформление земельного участка в аренду необходимо учитывать то обстоятельство, что оно использовало земельный участок непродолжительный период времени до государственной регистрации права муниципальной собственности, тогда как положения пункта 5.1 статьи 10 Закона № 101-ФЗ направлены на предоставление земли на льготных условиях именно лицам, добросовестно обрабатывающим ее длительное время. Указанные обстоятельства являются достаточным основанием для вывода о том, что у общества отсутствует право на приобретение земельного участка в аренду без проведения торгов.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27.01.2025 по делу № А35-2958/2022)

Раздел 5. Иные споры

23. Признанные недействующими положения нормативного правового акта не могут быть использованы для расчета арендной платы за земельный участок, в том числе за период, предшествующий признанию их судом таковыми. При отсутствии нормативного правового регулирования, установленного взамен признанного недействующим, подлежат применению ранее действовавшие нормы, регулировавшие аналогичные правоотношения.

Для применения указанной правовой позиции не имеет определяющего значения тот факт, по чьему административному иску судом общей юрисдикции признан недействующим нормативный правовой акт.

Уполномоченный орган обратился в арбитражный суд с иском к предпринимателю о взыскании долга по арендной плате по договору.

Наличие долга истец обосновал тем фактом, что положения регионального нормативного акта, предусматривающего порядок определения и размер регулируемой арендной платы, должны применяться вплоть до даты вступления в законную силу решения суда о признании этого акта недействующим.

Судом установлено, что арендная плата по договору в рассматриваемом случае носит регулируемый характер и определяется на основании нормативных правовых актов субъекта РФ.

Возражая против исковых требований, предприниматель указал, что по его иску областным судом признан недействующим со дня вступления решения суда в законную силу коэффициент использования (Ки) в размере 40% для земельных участков, предназначенных для предпринимательства.

Отказывая в удовлетворении иска и констатируя отсутствие у ответчика долга по арендной плате, суды трех инстанций исходили из того, что признанные недействующими положения нормативного правового акта не могут быть использованы для расчета арендной платы за земельный участок, в том числе за период, предшествующий признанию их судом таковыми.

При отсутствии нормативного правового регулирования, установленного взамен признанного недействующим, подлежат применению ранее действовавшие нормы, регулировавшие аналогичные правоотношения.

(Постановления Арбитражного суда Центрального округа от 13.12.2022 по делу № А68-963/2022)

По другим делам со схожими фактическими обстоятельствами арбитражный суд придерживался данной правовой позиции, когда ответчиками по делу являлись лица, которые не предпринимали мер по обращению в суд общей юрисдикции с заявлениями о признании недействующими нормативных правовых актов.

(Постановления Арбитражного суда Центрального округа от 27.04.2022 по делу № А48-5002/2018, от 05.12.2022 по делу № А68-12989/2021, от 30.11.2022 по делу № А68-12991/2021, от 16.11.2022 по делу № А68-12992/2021, от 06.12.2022 по делу № А68-12994/2021)

24. При изъятии в соответствии с положениями статьи 239.1 ГК РФ по решению суда объекта незавершенного строительства, расположенного на находящемся в публичной собственности земельном участке, путем продажи с публичных торгов, право собственности на данный объект сохраняется у прежнего собственника до момента государственной регистрации перехода права собственности к лицу, с которым по итогам торгов заключен договор купли-продажи.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения администрации об отказе в предоставлении земельного участка в аренду на три года для завершения строительства объекта незавершенного строительства, обязании администрации заключить договор аренды земельного участка.

Судом установлено, что на спорном земельном участке предпринимателем возведен объект незавершенного строительства, оформлено право собственности; вступившим в законную силу решением

арбитражного суда данный объект изъят на основании статьи 239.1 ГК РФ у предпринимателя путем его продажи с публичных торгов.

Отказывая в иске, суды двух инстанций исходили из того, что объект незавершенного строительства не был реализован на торгах; сам предприниматель в торгах не участвовал, его право собственности на объект прекратилось с даты вступления в силу решения суда об изъятии; с требованием о проведении повторных торгов предприниматель к уполномоченному органу не обращался; право на однократное продление договора аренды для завершения строительства реализовал.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд округа указал на ошибочность вывода судов о прекращении у предпринимателя права собственности на объект незавершенного строительства, поскольку в случае вынесения судебного акта в порядке статьи 239.1 ГК РФ объект незавершенного строительства не изымается предварительно в государственную или муниципальную собственность, а продолжает оставаться собственностью лица, за которым зарегистрировано право, до момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю, следовательно, собственник объекта незавершенного строительства до указанного момента продолжает нести бремя содержания своего имущества.

Суд округа также указал на необходимость исследования причины столь длительного периода неопределенности правовой судьбы как объекта незавершенного строительства, так и земельного участка под ним, которая порождает для предпринимателя неограниченное по времени бремя содержания незавершенного строительством объекта при отсутствии легальной возможности завершить строительство либо иным способом прекратить свое зарегистрированное право собственности на данный объект, учитывая, что бывшему собственнику объекта подлежат выплате средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства с публичных торгов либо приобретения такого объекта в государственную или муниципальную собственность, а приобретение такого объекта незавершенного строительства в государственную или муниципальную собственность является правом, а не обязанностью уполномоченного органа (абзац 2 пункта 4 статьи 239.1 ГК РФ).

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 02.03.2023 по делу № А35-10626/2021)