

## 1. Арендатор не может без согласия арендодателя изменить вид разрешенного использования (далее – «ВРИ») публичного земельного участка, предоставленного для строительства конкретного объекта (п. 2 Обзора)

Между арендатором (победителем аукциона) и администрацией был заключен договор аренды земельного участка на 10 лет для строительства административного здания общественного назначения. Арендатор получил разрешение на строительство (далее – «РнС») одноэтажного административного здания, начал строительство и зарегистрировал право на объект незавершенного строительства со степенью готовности 7%. После этого права на объект и на участок были переданы другому лицу.

Спустя время новый арендатор обратился в администрацию с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования участка и объекта капитального строительства «гостиничное обслуживание: гостиницы; объекты для временного проживания». С учетом результатов публичных слушаний администрация ответила отказом, после чего арендатор обратился в суд с требованием признать отказ незаконным.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций удовлетворили требования арендатора, указав, что:

- испрашиваемый условно разрешенный вид использования предусмотрен генеральным планом и проектом планировки территории;
- участок находится в общественно-деловой зоне, допускающей размещение гостиниц.

ВС РФ отменил судебные акты и отказал в удовлетворении иска арендатора, отметив следующее:

- целевое назначение, определенное договором аренды при предоставлении публичного земельного участка, не может быть изменено волей арендатора. П. 3 ст. 85 ЗК РФ допускает использование земельного участка в соответствии с любым ВРИ, предусмотренным градостроительным регламентом. Однако эта норма должна применяться в совокупности с гражданско-правовыми нормами, в частности ст. 615 ГК РФ, в которой установлена обязанность арендатора соблюдать условия договора, в том числе о целевом использовании земельного участка;
- у арендатора нет права требовать изменения ВРИ по своему выбору, так как арендатор связан условиями договора. Изменение ВРИ участка представляет собой существенное изменение предмета договора, что требует согласия арендодателя и возможно только по правилам ст. 450-451 ГК РФ. Арендатор не вправе в одностороннем порядке изменять договор или понуждать арендодателя к его изменению;
- арендатор не представил доказательств наличия препятствия для завершения строительства административного здания, поэтому оснований менять ВРИ нет;
- утверждение или изменение Правил землепользования и застройки (далее – «ПЗЗ») не порождает обязанности арендодателя изменять договор аренды; изменение целевого назначения в договоре – результат соглашения сторон, а не автоматического действия градостроительных норм.

(Определение СКЭС ВС РФ от 06 июня 2023 г. № 304-ЭС22-18932 по делу № А45-16663/2021)

Отметим, что указанная в Обзоре позиция относится, прежде всего, к условным ВРИ, для установления которых в градостроительном законодательстве предусмотрена специальная процедура (ст. 39 Градостроительного кодекса РФ). Применительно к основным ВРИ, которые установлены в градостроительных регламентах для публичных участков, но не отражены в ЕГРН, суды также исходят из того, что арендатор не может самостоятельно изменить ВРИ.

## **2. Застройщик вправе получить РнС для достройки объекта незавершенного строительства несмотря на изменение ПЗЗ (п. 3 Обзора)**

Арендатор на основании договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства спортивно-развлекательного комплекса, возвел объект на 85%, после чего зарегистрировал права на объект незавершенного строительства. После истечения срока аренды стороны заключили новый договор для завершения строительства. Однако уполномоченный орган отказал в выдаче РнС, сославшись на то, что новые ПЗЗ не предусматривали размещения такого объекта на данном участке. Арендатор оспорил решение уполномоченного органа в судебном порядке.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию уполномоченного органа, отказав арендатору в удовлетворении требований.

7 8 0  
6 4  
3

Судебная коллегия ВС РФ отменила акты нижестоящих судов и направила дело на новое рассмотрение, указав следующее:

- объекты капитального строительства, правомерно возведенные до утверждения новых ПЗЗ, а также земельные участки под ними, могут использоваться в соответствии с изначальным ВРИ (п. 4 ст. 85 ЗК РФ, ч. 8-10 ст. 36 ГрК РФ), если такое использование не опасно для жизни, здоровья граждан или окружающей среды;
- на момент предоставления прав на земельный участок и начало строительства цель (строительство спортивно-развлекательного комплекса) соответствовала действовавшему градостроительному регламенту. Арендатор получил РнС и возвел объект, зарегистрировав на него право собственности;
- при таких обстоятельствах арендатор вправе получить РнС, достроить объект и использовать его по первоначальному назначению, несмотря на последующие изменения в ПЗЗ.

Таким образом:

- лицо, начавшее строительство объекта недвижимости в установленном законом порядке до изменения градостроительной документации, имеет право завершить строительство и использовать объект и земельный участок в соответствии с ранее установленным ВРИ;
- новые ограничения, введенные ПЗЗ, не имеют обратной силы и не могут лишить застройщика прав, возникших у него на законных основаниях до таких изменений, при условии, что строительство было начато правомерно.

(Определение СКЭС ВС РФ от 22 октября 2024 г.  
№ 307-ЭС24-9661 по делу № А56-58911/2023)

Напомним, что в п. 9 ст. 36 ГрК РФ сказано, что реконструкция объектов капитального строительства, которые не соответствуют действующим градостроительным регламентам, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства. При этом определение реконструкции в пп. 14 п. 1 ст. 1 ГрК РФ охватывает в том числе увеличение высоты, площади, объема объекта капитального строительства. Таким образом, при наиболее консервативном толковании можно было бы предположить, что из п. 9 ст. 36 ГрК РФ следует запрет на достройку зданий, целевое назначение которых противоречит актуальным ПЗЗ.

В настоящем пункте Обзора ВС РФ придерживался иного, менее жесткого, подхода и допустил достройку объектов, несмотря на их несоответствие требованиям ПЗЗ.

### **3. Существенное нарушение договора аренды публичного земельного участка не может являться основанием для досрочного расторжения договора, если оно было устранено в разумный срок (п. 5 Обзора)**

Администрация (арендодатель) обратилась в суд с требованием расторгнуть договор аренды земельного участка, обязать арендатора освободить участок и вернуть его арендодателю. По мнению администрации, арендатор более 3 лет не использовал земельный участок по назначению (для размещения индивидуального жилого дома), как это было предусмотрено договором аренды и действующим законодательством.

Суд первой инстанции удовлетворил требования администрации, указав на:

- отсутствие доказательств освоения участка и его использования надлежащим образом в период действия договора;
- длительное бездействие арендатора, представляющее собой существенное нарушение договора и дающее основание для его расторжения.

Апелляционная и кассационная инстанции согласились с выводами суда первой инстанции и оставили решение без изменения.

ВС РФ отменил принятые судебные акты и направил дело на новое рассмотрение, указав следующее.

- существенное нарушение договора является основанием для расторжения аренды только если последствия нарушения не устранены арендатором: сам факт существенного нарушения не является основанием для расторжения договора аренды, если арендатор устранил нарушение или его последствия в разумный срок;
- арендатор устранил нарушение до обращения в суд, поэтому оснований для расторжения не было:
  1. на момент обращения администрации в суд арендатор приступил к освоению участка;
  2. на участке был возведен жилой дом, право собственности на него зарегистрировано;
  3. строительство велось в рамках ВРИ и при наличии действующего РнС.



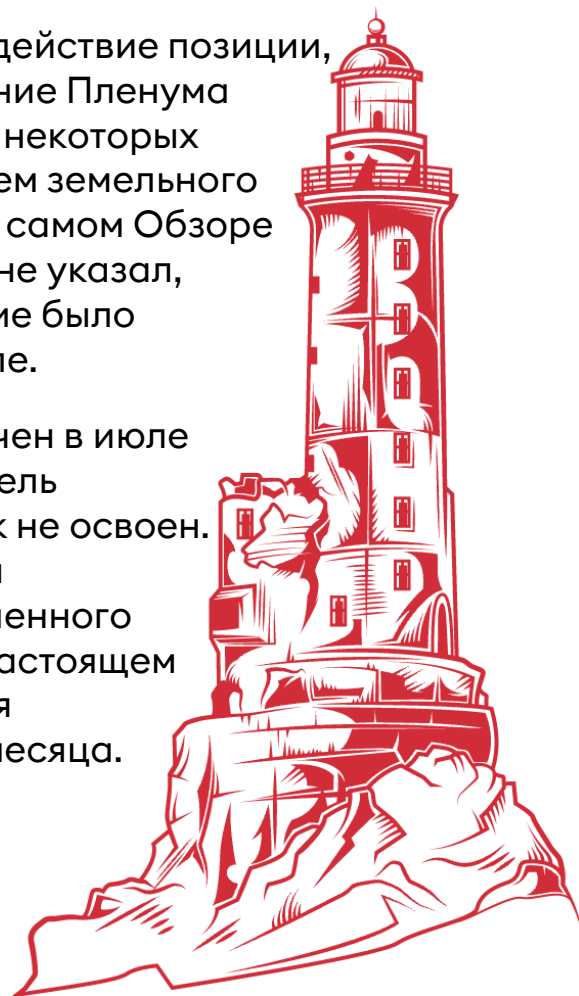
Следовательно, к моменту рассмотрения спора нарушение было фактически устранено, а значит, отсутствовали основания считать его существенным для расторжения договора.

(Определение СКГД ВС РФ от 23 июля 2024 г. по делу № 18-КГ24-94-К4)

Таким образом, для расторжения договора в связи с существенным нарушением необходимо установить не только факт нарушения, но и то, что нарушения и его последствия не устранены в разумный срок. При этом такой срок должен течь после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства (ст. 619 ГК РФ).

В данном деле ВС РФ подтвердил действие позиции, установленной в п. 23 Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства». Отметим, что в самом Обзоре ВС РФ, говоря о разумных сроках, не указал, в какие конкретно сроки нарушение было устранено в рассматриваемом деле.

В данном деле договор был заключен в июле 2015 г. 25 января 2022 г. арендодатель обнаружил, что земельный участок не освоен. Уже 4 марта 2022 г. на участке был зарегистрирован объект незавершенного строительства. Таким образом, в настоящем деле разумный срок на устранения нарушения составил чуть более 1 месяца.



#### **4. Пропуск уполномоченным органом срока для изъятия объекта незавершенного строительства лишает его права на отказ собственнику такого объекта недвижимости в заключении договора аренды на новый срок для завершения строительства (п. 12 Обзора)**

Собственник объекта незавершенного строительства обратился в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении в аренду без торгов земельного участка для завершения строительства. Уполномоченный орган отказал, сославшись на то, что право на однократное заключение такого договора аренды уже было использовано заявителем ранее. После этого уполномоченный орган подал в суд иск об изъятии объекта незавершенного строительства и продаже с публичных торгов.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска собственника объекта незавершенного строительства, указав на отсутствие оснований для продления арендных отношений.

Суды апелляционной и кассационной инстанций удовлетворили требования собственника объекта незавершенного строительства, указав на следующее:

- в соответствии с пп. 10 п. 2 и пп. 2 п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ уполномоченный орган имеет право в течение 6 месяцев со дня окончания срока действия договора аренды обратиться в суд с иском об изъятии объекта незавершенного строительства через публичные торги. Суды установили, что уполномоченный орган подал иск об изъятии только после обращения собственника с заявлением о предоставлении аренды, то есть пропустил шестимесячный срок;

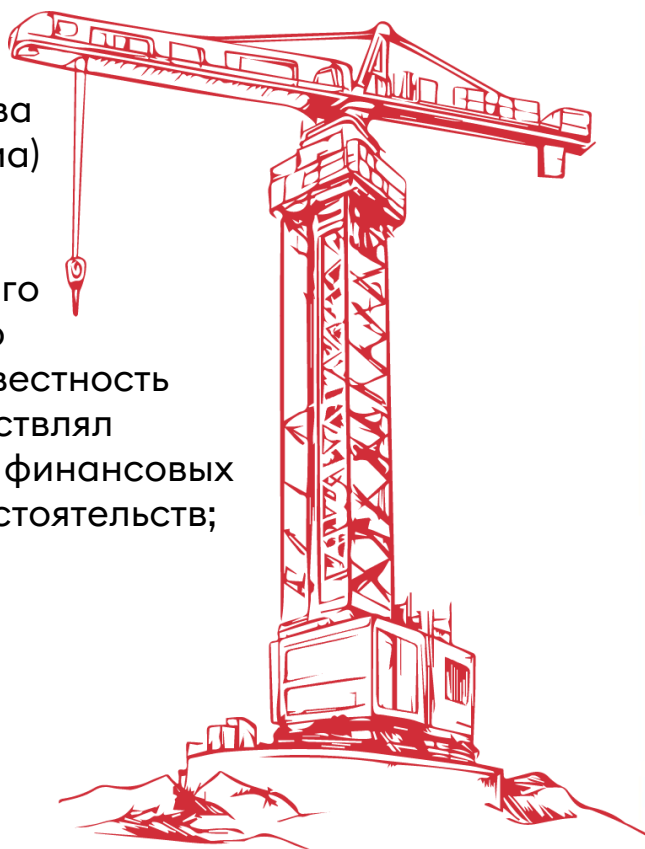


- если уполномоченный орган не воспользовался этим правом в установленный срок, собственник объекта незавершенного строительства приобретает право требовать заключения с ним нового договора аренды для завершения строительства, даже если участок уже предоставлялся ему для этой цели ранее;
- отказ в предоставлении участка для завершения строительства лишает собственника возможности реализовать свое право и нарушает баланс публичных и частных интересов.

(Определение ВС РФ от 15 апреля 2024 г. № 307-ЭС24-3430 по делу № А13-4308/2023)

Позиция ВС РФ в аналогичных делах:

- допустимость повторного предоставления участка: признавая право собственника объекта незавершенного строительства (индивидуального жилого дома) требовать повторного предоставления участка в аренду, суды, помимо прочего (в т.ч. бездействия публичного собственника), учли добросовестность застройщика, который осуществлял строительство с учетом своих финансовых возможностей и семейных обстоятельств;



- сохранение права при досрочном расторжении аренды: если договор аренды расторгнут по соглашению сторон до истечения трехлетнего срока, а орган в течение шести месяцев после прекращения аренды не потребовал изъятия объекта незавершенного строительства, за собственником сохраняется право на однократное предоставление участка для завершения строительства;
- возможность изъятия после шести месяцев: обращение органа в суд с иском об изъятии по истечении шести месяцев не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении такого иска, если собственник объекта незавершенного строительства исчерпал свое право на однократное предоставление аренды, не завершил строительство в срок и после окончания аренды не обращался с заявлением о предоставлении участка повторно. Статья 239.1 ГК РФ не содержит ограничения по сроку обращения в суд с подобным требованием.



Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике



Дмитрий Раев

Советник

[Dmitry.Raev@kkmp.legal](mailto:Dmitry.Raev@kkmp.legal)



Виолетта Дрондина

Юрист

[Violetta.Drondina@kkmp.legal](mailto:Violetta.Drondina@kkmp.legal)



Никита Мураев

Юрист

[Nikita.Muraev@kkmp.legal](mailto:Nikita.Muraev@kkmp.legal)



Камилла Абазова

Помощник юриста

[Kamilla.Abazova@kkmp.legal](mailto:Kamilla.Abazova@kkmp.legal)