



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 304-ЭС19-24625

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 апреля 2021 г.

Резолютивная часть определения объявлена 22.04.2021.  
Полный текст определения изготовлен 28.04.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Золотовой Е.Н. и Маненкова А.Н.,

при участии представителей администрации города Сургута Храмкова Ю.В. (доверенность от 10.01.2020), Кушниренко Е.Н. (доверенность от 17.02.2020), Ляшенко Михаила Алексеевича – Маркова Е.А. (доверенность от 20.09.2019),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу администрации города Сургута на определение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.06.2020, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.08.2020 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.10.2020 по делу № А75-862/2019,

### УСТАНОВИЛА:

Администрация города Сургута (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Строй-полимер» (далее – Общество) об изъятии у ответчика объекта незавершенного строительства степенью готовности 70 % с кадастровым номером 86:10:0101000:1782, расположенного по адресу: г. Сургут, микрорайон 28А, на земельном участке с

кадастровым номером 86:10:0101208:002, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее – Постановление № 1299).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры решением от 26.03.2019, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2019, в иске отказал.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 05.11.2019 отменил указанные судебные акты и удовлетворил иск.

Администрация обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с заявлением о замене ответчика - Общества на Ляшенко Михаила Алексеевича в связи с переходом к последнему права собственности на спорный объект незавершенного строительства.

Названный суд определением от 29.06.2020, оставленным без изменения постановлениями Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.08.2020 и Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.10.2020, отказал в удовлетворении указанного заявления Администрации.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить судебные акты трех инстанций, принятые по результатам рассмотрения заявления о замене ответчика, и принять новый судебный акт об удовлетворении этого заявления.

Определением от 25.03.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Администрации вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу и дополнениях к нему Ляшенко М.А., полагая, что Администрация, заявляя ходатайство о процессуальном правопреемстве, действует незаконно и злоупотребляет правом, просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании представители Администрации поддержали доводы жалобы, а представитель Ляшенко М.А. - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной

коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Как следует из материалов истребованного дела и установлено судами, Администрация на основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с иском к Обществу об изъятии у ответчика объекта незавершенного строительства степенью готовности 70 % с кадастровым номером 86:10:0101000:1782, расположенного на публичном земельном участке, ссылаясь на следующие обстоятельства.

Спорный объект незавершенного строительства возведен в 2003 году на земельном участке, предоставленном в аренду первоначально в 1998 году, в дальнейшем объект неоднократно перепродавался разным лицам, с которыми несколько раз (в 2004, 2012, 2015 годах) заключались договоры аренды участка для завершения строительства. Последний договор аренды был заключен 13.10.2015 на три года. Однако никто из собственников объекта, в том числе Общество, купившее объект 25.07.2018, не предприняли попыток достроить объект.

Поскольку после 01.03.2015 одним из собственников объекта было реализовано предусмотренное Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) право на однократное предоставление участка для целей завершения строительства путем заключения без торгов договора аренды от 13.10.2015, и по истечении срока действия этого договора (21.10.2018) строительство объекта не завершено, на момент рассмотрения спора не имеется иных оснований для заключения нового договора без проведения торгов. При этом нарушение срока строительства объекта не связано с действиями (бездействием) органов публичной власти, разрешение на строительство Общество не получало, поэтому объект подлежит изъятию путем продажи с публичных торгов.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа признал доводы Администрации обоснованными, подтвержденными имеющимися в деле доказательствами, и, руководствуясь статьей 239.1 ГК РФ, правила которой согласно ее пункту 6 применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, статьей 39.6

Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, статьями 34, 35 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ), удовлетворил иск.

После принятия окружным судом постановления от 05.11.2019 Администрации стало известно о том, что в результате продажи Обществом спорного объекта незавершенного строительства право собственности на него перешло к Ляшенко Михаилу Алексеевичу.

Администрация обратилась в суд заявлением о замене в порядке статьи 48 АПК РФ ответчика – Общества на Ляшенко М.А., полагая, что без такой замены невозможно исполнить судебный акт и изъять спорный объект незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов.

Отказывая в удовлетворении заявления Администрации в осуществлении в порядке статьи 48 АПК РФ процессуального правопреемства ответчика, суды трех инстанций исходили из того, что в связи с продажей ответчиком объекта незавершенного строительства произошло правопреемство в материальном правоотношении (смена собственника объекта), но такое правопреемство не повлекло замены стороны в том материальном правоотношении, по поводу которого осуществлено судебное разбирательство по настоящему делу, вытекающему из договора аренды публичного земельного участка (действие которого прекращено до продажи объекта) с применением специальных последствий его прекращения, предусмотренных статьей 239.1 ГК РФ.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Согласно части 1 статьи 48 АПК РФ в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга, смерть гражданина и другие случаи перемены лиц в обязательствах) арбитражный суд производит замену этой стороны ее правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

Для правопреемника все действия, совершенные в арбитражном процессе до его вступления в дело, обязательны в той мере, в какой они были обязательны для лица, которое правопреемник заменил (часть 3 статьи 48 АПК РФ).

Замена выбывшей стороны ее правопреемником в арбитражном процессе производится тогда, когда правопреемство произошло в материальном гражданском правоотношении.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 16.11.2018 № 43-П «По делу о проверке конституционности части первой статьи 44 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан А.Б. Болчинского и Б.А. Болчинского» (далее – постановление № 43-П) указал, что правопреемство как институт гражданского

процессуального права неразрывно связано с правопреемством как институтом гражданского права, поскольку необходимость привести процессуальное положение лиц, участвующих в деле, в соответствие с их юридическим интересом обуславливается изменениями в материально-правовых отношениях, т.е. переход субъективного права или обязанности в гражданском правоотношении, по поводу которого производится судебное разбирательство, к другому лицу служит основанием для гражданского процессуального правопреемства.

Перечень оснований процессуального правопреемства, содержащийся в процессуальном законодательстве, является открытым.

Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что нормативное регулирование процессуального правопреемства позволяет заменить сторону правопреемником в случае отчуждения ею в период судебного разбирательства имущества, спор в отношении которого рассматривается судом. Подобный подход позволяет сохранить баланс прав и законных интересов сторон гражданского судопроизводства, в том числе истца, для которого отчуждение имущества ответчиком не повлечет рассмотрение дела с самого начала.

Таким образом, согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении № 43-П, Верховного Суда Российской Федерации, приведенной в определениях от 29.03.2019 № 303-ЭС18-23092, от 12.03.2019 № 18-КГ19-4, в пункте 14 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017, Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, обозначенной в постановлении от 28.05.2013 № 17739/12, необходимым условием процессуального правопреемства должна являться замена стороны в материальном правоотношении, то есть процессуальное правопреемство означает переход процессуальных прав и обязанностей от одного субъекта соответствующего материального правоотношения к другому, что влечет занятие правопреемником процессуального статуса правопреемника; процессуальное правопреемство обуславливается правопреемством в материальном праве; при переходе права собственности на недвижимое имущество от одного лица к другому происходит правопреемство в материальном гражданском правоотношении.

При рассмотрении настоящего дела по существу судом применены положения статьи 239.1 ГК РФ, введенной в действие Законом № 171-ФЗ с 01.03.2015. Данным Законом внесены изменения как в земельное законодательство в части установления оснований для заключения договора аренды публичного земельного участка без торгов с собственником объекта незавершенного строительства (пункт 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, подпункт 10 пункта 2 и пункт 5 статьи 39.6 ЗК РФ), так и в гражданское законодательство, допустившее изъятие указанных объектов в связи с прекращением договора аренды публичного земельного участка, заключенного после 01.03.2015 (статья 239.1 ГК РФ).

Нормы Закона № 171-ФЗ, регулирующие отношения по предоставлению публичного земельного участка без торгов, ограничили право собственника объекта незавершенного строительства обратиться за заключением нового договора аренды однократно. Положения пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, а также пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ содержат указание на то, что предоставление земельного участка в аренду без аукциона допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Следовательно, после прекращения договора аренды, заключенного после 01.03.2015 на три года для завершения строительства на основании пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, в случае продажи объекта незавершенного строительства его покупатель не может требовать заключения с ним нового договора аренды земельного участка для завершения строительства на основании указанной нормы. Земельный кодекс Российской Федерации также не содержит положений, предусматривающих в названном случае право покупателя обратиться за заключением договора аренды земельного участка без торгов.

Статьей 239.1 ГК РФ закреплено право уполномоченного органа в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обратиться в суд к собственнику объекта незавершенного строительства с требованием об его изъятии путем продажи с публичных торгов.

Как следует из пункта 6 указанной статьи, ее правила применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Согласно пунктам 4, 5 статьи 239.1 ГК РФ начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости. Средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства с публичных торгов либо приобретения такого объекта в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

Постановлением № 1299 утверждены Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, в соответствии с которыми публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены предмета аукциона на шаг аукциона. Средства, полученные от продажи на аукционе объекта незавершенного строительства, вносятся на счет организатора аукциона и переводятся организатором аукциона бывшему собственнику объекта незавершенного строительства в течение 10 дней после государственной регистрации права собственности победителя

аукциона на указанный объект за вычетом расходов на подготовку и проведение аукциона.

Поскольку заключенный с ответчиком (Обществом) договор аренды прекратил свое действие, а иного права на использование этого земельного участка как у прежнего, так и у нового собственника объекта незавершенного строительства не имеется, суд округа на основании 239.1 ГК РФ удовлетворил требование Администрации, осуществляющей в силу статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ распоряжение земельными участками, расположенными в городе Сургуте, право государственной собственности на которые не разграничено, об изъятии объекта путем продажи с публичных торгов.

С учетом изложенного продажа объекта незавершенного строительства, в отношении которого органом публичной власти предъявлено требование об изъятии и продаже с публичных торгов, влечет материальное правопреемство, что в свою очередь обуславливает процессуальное правопреемство, то есть замену ответчика в споре об изъятии этого объекта в связи с прекращением действия договора аренды, в том числе при исполнении судебного акта. После продажи объекта с торгов новому собственнику будут перечислены денежные средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства.

Отказ в процессуальном правопреемстве сделает невозможным исполнение судебного акта, породит правовую неопределенность в судьбе спорного объекта незавершенного строительства с учетом того, что в силу приведенных норм земельного и гражданского законодательства новый собственник объекта не вправе получить земельный участок в аренду, а в отсутствие правоустанавливающих на землю по правилам статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации исключается выдача разрешения на строительство, а также повлечет необходимость предъявления органом публичной власти аналогичного иска к лицу, ставшему собственником данного объекта.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что определение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.06.2020, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.08.2020 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.10.2020 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а заявление Администрации о процессуальном правопреемстве и замене ответчика на Ляшенко М.А. - удовлетворению.

Руководствуясь статьями 48, 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

определение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.06.2020, постановление Восьмого арбитражного

апелляционного суда от 28.08.2020 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.10.2020 по делу № А75-862/2019 отменить.

Удовлетворить заявление администрации города Сургута о замене ответчика - общества с ограниченной ответственностью «Строй-полимер» на его правопреемника - Ляшенко Михаила Алексеевича.

Заменить ответчика – общество с ограниченной ответственностью «Строй-полимер» на его правопреемника – Ляшенко Михаила Алексеевича.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Н. Золотова

А.Н. Маненков