



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КАД21-18-К4

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

17 ноября 2021 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе  
председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Абакумовой И.Д. и Нефедова О.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Глухова Максима Владимировича на решение Таганрогского городского суда Ростовской области от 31 марта 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ростовского областного суда от 27 июля 2020 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2021 г. по делу № 2а-1628/2020 по административному исковому заявлению Глухова Максима Владимировича об оспаривании действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области по погашению записи в Едином государственном реестре недвижимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Нефедова О.Н., объяснения Глухова М.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

Глухов М.В. обратился в суд с административным исковым заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (далее также – Управление Росреестра по Ростовской области) об оспаривании действий по погашению содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (далее также – ЕГРН) записи об обременении части земельного участка с

кадастровым номером [REDACTED] бессрочным договором аренды, возложении обязанности восстановить данную запись в Едином государственном реестре недвижимости.

В обоснование требований указал, что в 2002 г. между Глуховой Н.И. и администрацией г. Таганрога на 5 лет заключен договор аренды части упомянутого земельного участка для индивидуального жилищного строительства. Соответствующая запись была внесена в ЕГРН. В 2006 г. согласно условиям договора Глухова Н.И. письменно уведомила администрацию о желании продлить договор аренды. Со стороны арендодателя в адрес арендатора возражений о пользовании участком или иных сообщений не поступало, в связи с чем действие договора было продлено на неопределенный срок. В ходе рассмотрения Таганрогским городским судом Ростовской области гражданского дела № 2-5880/2019 по иску Глухова М.В. к Управлению Росреестра по Ростовской области о признании незаконным приостановления государственной регистрации права стало известно о погашении в ЕГРН записи об обременении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в размере 268/1876 долей бессрочным договором аренды с Глуховой Н.И., наследником которой он – административный истец является.

Решением Таганрогского городского суда Ростовской области от 31 марта 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Ростовского областного суда от 27 июля 2020 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2021 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, Глухов М.В. просит отменить указанные судебные акты и принять новое решение об удовлетворении административного иска, ссылаясь на то, что договор аренды части земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] был пролонгирован на неопределенный срок, в связи с чем у Управления Росреестра по Ростовской области отсутствовали основания для погашения в ЕГРН записи об обременении указанного участка упомянутым договором.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 5 июля 2021 г. Глухову М.В. восстановлен пропущенный процессуальный срок подачи кассационной жалобы в судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации и в тот же день дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 сентября 2021 г. кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив материалы дела, выслушав пояснения Глухов М.В., обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами при рассмотрении настоящего дела допущены такого рода нарушения.

Как следует из материалов дела и установлено судами, согласно справке муниципального унитарного предприятия «Бюро технической инвентаризации» от 17 октября 2001 г. на земельном участке площадью 1876 кв. м, расположенном по ул. [REDACTED] в г. Таганроге, находились строения площадью 356 кв. м, в том числе объект незавершенного строительства Глуховой Н.И. площадью 50,9 кв. м.

Постановлением администрации г. Таганрога от 27 декабря 2001 г. № 5340 Глуховой Н.И. в аренду на 5 лет предоставлен для жилищного строительства земельный участок площадью 268 кв. м из земельного участка общей площадью 1876 кв. м, расположенного по указанному выше адресу. Границы земельного участка площадью 268 кв. м на местности закреплены не были. Земельный участок площадью 1417 кв. м предназначался для эксплуатации муниципального жилья.

На основании указанного постановления 21 февраля 2002 г. между администрацией г. Таганрога и Глуховой Н.И. заключен договор № 02-277 аренды земельного участка общей площадью 268 кв. м (часть земельного участка площадью 1876 кв. м), расположенного по адресу: ул. [REDACTED], кадастровый номер [REDACTED], сроком на 5 лет, для жилищного строительства.

5 ноября 2004 г. администрация г. Таганрога, комитет по архитектуре и градостроительству администрации г. Таганрога и Глухова Н.И. заключили договор № 16 о возведении жилого дома на отведенном земельном участке на основании постановления администрации г. Таганрога от 5 апреля 2004 г. № 1501 о разрешении Глуховой Н.И. строительства индивидуального жилого дома по адресу: г. [REDACTED].

Наследником Глуховой Н.И., умершей 6 июня 2017 г., является Глухов М.В.

По сведениям ЕГРН земельный участок по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED] имеет виды разрешенного использования: для размещения малоэтажного жилого дома, для размещения магазина, офиса, и находится в долевой собственности. В границах данного земельного участка расположены:

жилой дом литер В с кадастровым номером [REDACTED],  
назначение – «жилой дом»;

магазин литер Л с кадастровым номером [REDACTED], назначение  
– «нежилое здание»;

объект незавершенного строительства с кадастровым номером  
[REDACTED], назначение – «жилой дом»;

сарай литер Л с кадастровым номером [REDACTED], назначение –  
«нежилое здание»;

жилой дом литер А с кадастровым номером [REDACTED],  
назначение – «многоквартирный жилой дом».

8 мая 2019 г. комитетом по управлению имуществом г. Таганрога в адрес межмуниципального отдела по г. Таганрогу, Неклиновскому району Управления Росреестра по Ростовской области направлено письмо за № 60.4.3/4305 с просьбой считать прекращенными арендные отношения между комитетом и О [REDACTED], О [REDACTED], О [REDACTED] а также Глуховой Н.И. в связи с нахождением на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] многоквартирного жилого дома.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, с позицией которого согласились судебная коллегия по административным делам Ростовского областного суда и судебная коллегия по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции, исходил из того, что с 2005 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, который расположен на данном участке. Погашение записи в ЕГРН о праве аренды Глуховой Н.И. обусловлено сменой собственника упомянутого участка.

С такими выводами согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

Пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений, предусматривалось, что по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 данного кодекса.

В силу положений статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также – ГК РФ) в редакции, действовавшей на момент заключения договора аренды от 21 февраля 2002 г. № 02-277, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок; арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора (пункт 1); если арендатор

продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (пункт 2).

В соответствии с пунктом 4.1.1. договора аренды от 21 февраля 2002 г. № 02-277, заключенного на 5 лет, арендатор имеет право на возобновление договора аренды на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению арендатора, направленному арендодателю не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока данного договора.

Как следует из материалов дела, с соблюдением установленного договором срока 18 декабря 2006 г. от Глуховой Н.И. в администрацию г. Таганрога поступило заявление о продлении упомянутого договора аренды.

Согласно пункту 23 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июля 2020 г., положения пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации о возобновлении договора аренды на неопределенный срок применяются в том числе к договорам аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, для заключения которых до 1 марта 2015 г. не требовалось проведения торгов. Если после 1 марта 2015 г. арендатор продолжил пользование таким земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Таким образом, поскольку после истечения срока договора аренды от 21 февраля 2002 г. № 02-277 земельный участок находился в пользовании Глуховой Н.И., арендодатель против этого не возражал, а арендатор уведомил администрацию г. Таганрога о пролонгации названного договора, указанный договор считается возобновленным на неопределенный срок.

26 февраля 2002 г. договор аренды с Глуховой Н.И. зарегистрирован в ЕГРН. При этом в реестре не указан срок окончания действия этого договора.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1876 кв. м был обременен правом аренды Глуховой Н.И. до прекращения регистрации данного права по обращению комитета по управлению имуществом г. Таганрога.

В соответствии с положениями статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено названным кодексом, другими законами или договором (пункт 1); по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

при существенном нарушении договора другой стороной;

в иных случаях, предусмотренных названным кодексом, другими законами или договором (пункт 2).

Согласно статье 619 указанного кодекса по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 названного кодекса.

Аналогичное правовое регулирование предусмотрено пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ, согласно которому досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Исходя из изложенного, договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон либо по требованию арендодателя на основании решения суда.

Таким образом, договор аренды земельного участка от 21 февраля 2002 г. № 02-277 не мог быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе администрации г. Таганрога без обращения с соответствующим иском в суд.

Материалы дела не содержат судебных актов о расторжении упомянутого договора, а также доказательств того, что административному истцу или Глухой Н.И. направлялось уведомление о необходимости исполнения обязательств по указанному договору.

Признавая оспариваемые действия административного ответчика законными, суд указал, что основанием для регистрации прекращения права аренды Глухой Н.И. явилось возведение на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] многоквартирного дома.

В силу положений статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» упомянутый участок перешел в собственность собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем, по мнению суда, прекратилось право аренды Глухой Н.И. на этот земельный участок.

Однако данное обстоятельство не может свидетельствовать о правомерности действий Управления Росреестра по Ростовской области по погашению содержащейся в ЕГРН записи об обременении части земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] бессрочным договором аренды.

Поскольку постановлением администрации г. Таганрога от 27 декабря 2001 г. № 5340 земельный участок площадью 268 кв. м из земельного участка общей площадью 1876 кв. м был предоставлен Глуховой Н.И. в аренду для жилищного строительства, а земельный участок площадью 1417 кв.м из того же участка площадью 1876 кв. м был выделен для эксплуатации муниципального жилья, то есть под строительство многоквартирного дома, возведение на земельном участке по адресу: г. [REDACTED], многоквартирного дома и переход права собственности на этот участок к собственникам помещений указанного дома не могли повлиять на право аренды Глуховой Н.И. и являться основанием прекращения действия договора аренды земельного участка от 21 февраля 2002 г. № 02-277.

Кроме того, согласно пункту 1 статьи 617 ГК РФ переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Часть 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает в том числе основания для государственной регистрации прекращения прав.

Письмо комитета по управлению имуществом г. Таганрога от 8 мая 2019 г. № 60.4.3/4305 в силу закона не является основанием для регистрации прекращения права.

Таким образом Управление Росреестра по Ростовской области не имело полномочий на прекращение договора аренды земельного участка от 21 февраля 2002 г. № 02-277 и погашение записи в реестре об аренде Глуховой Н.И. земельного участка.

Выводы судом об обратном сделаны с нарушением норм права, регулирующих спорные правоотношения.

Согласно части 1 статьи 176 КАС РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в постановлении от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что судебный акт является законным в том случае, когда он принят при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, и обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, а также тогда, когда он содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Обжалуемые судебные акты приведенным требованиям не соответствуют.

Тем самым судами допущено существенное нарушение норм материального права, повлиявшее на исход административного дела, в связи

с чем Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым обжалуемые судебные акты отменить и, не передавая административное дело на новое рассмотрение, принять по нему новое решение об удовлетворении требований Глухова М.В.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**определила:**

решение Таганрогского городского суда Ростовской области от 31 марта 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ростовского областного суда от 27 июля 2020 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2021 г. отменить, принять по делу новое решение.

Административное исковое заявление Глухова Максима Владимировича удовлетворить.

Признать незаконными действия Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области по погашению в Едином государственном реестре недвижимости записи об обременении части земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] бессрочным договором аренды с Глуховой Надеждой Ивановной, и обязать ее восстановить.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]