



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

121260, г. Москва, ул. Поварская, д. 15,
тел.: +7 (495) 690-54-63, [http //vsrf.ru](http://vsrf.ru)

№ 18-КАД22-28-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

17 августа 2022 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Нефедова О.Н., Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Косинцева Максима Юрьевича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 26 октября 2021 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 января 2022 г. по административному делу № 2а-4122/2021 по административному исковому заявлению Косинцева Максима Юрьевича к Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о признании незаконным отказа в государственной регистрации права.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

между администрацией муниципального образования Абинского района Краснодарского края и Коньковой Т.А. заключен договор аренды земельного участка от 2 ноября 2012 г. № 0100011666 с кадастровым номером [REDACTED], с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» сроком действия до 29 октября 2022 г.

Договором о передаче (уступке) прав и обязанностей от 5 октября 2020 г. Конькова Т.А. переуступила свои права и обязанности Косинцеву М.Ю.

С целью государственной регистрации договора от 5 октября 2020 г. о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды административный истец обратился в Управление Росреестра по Краснодарскому краю с соответствующим заявлением, представив дополнительно к названным выше договорам уведомление администрации муниципального образования Абинского района о передаче прав и обязанностей по договору от 5 октября 2020 г.

Уведомлением Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 16 октября 2020 г. № КУВД-001/2020-17986386/1 Косинцеву М.Ю. сообщено о приостановлении государственной регистрации права в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в связи с отсутствием согласия арендодателя в лице муниципального образования на передачу третьему лицу права аренды в отношении земельного участка.

Решением Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 18 января 2021 г. Косинцеву М.Ю. отказано в государственной регистрации права в связи с неустранением причин, послуживших основанием для приостановления такой регистрации.

Административный истец обратился в суд с административным иском с заявлением о признании незаконным отказа в государственной регистрации и возложении обязанности на регистрирующий орган осуществить государственную регистрацию договора от 5 октября 2020 г. о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды от 2 ноября 2012 г. № 0100011666, указывая на то, что согласие арендодателя на передачу третьему лицу права аренды не является обязательным, поскольку первоначальный договор аренды заключен более чем на 5 лет.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 29 апреля 2021 г. административное исковое заявление удовлетворено; отказ Управления Росреестра по Краснодарскому краю в государственной регистрации договора от 5 октября 2020 г. о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору

аренды от 2 ноября 2012 г. № 0100011666 признан незаконным, на регистрирующий орган возложена обязанность осуществить государственную регистрацию договора.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 26 октября 2021 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 января 2022 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении административного искового заявления.

В кассационной жалобе Косинцев М.Ю. просит отменить судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, как принятые с нарушением норм материального права.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

Ознакомившись с доводами, изложенными в кассационной жалобе, а также исследовав материалы дела, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Договор аренды от 2 ноября 2012 г. № 0100011666 заключен администрацией муниципального образования Абинского района с Коньковой Т.А. и зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре недвижимости произведена запись регистрации от 4 декабря 2012 г. № 23-23-18/048/2012-433.

Согласно пункту 4.2.1 указанного договора арендатор не вправе передавать право аренды земельного участка третьему лицу без письменного согласия собственника земельного участка.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении требований административного искового заявления, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд кассационной инстанции, исходил из условий договора аренды от 2 ноября 2012 г. № 0100011666, пунктов 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации и пришел к выводу, что получение согласия администрации муниципального образования Абинского района Краснодарского края на заключение договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по названному договору аренды являлось обязательным, в связи с чем регистрирующий орган, приостанавливая государственную регистрацию, действовал правомерно.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено данным кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

В соответствии с пунктами 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено право арендатора земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 названной статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Как указано в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», при рассмотрении споров, вытекающих из договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, заключенного после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, следует исходить из того, что соответствующие права и обязанности по этому договору могут быть переданы арендатором третьему

лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Однако арендодатель и арендатор не вправе предусматривать в договоре аренды условия, по которым арендатор может передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу только после получения на это согласия от арендодателя.

Таким образом, арендатор по договору аренды земельного участка, заключенному на срок более 5 лет, в силу законодательного регулирования имеет более широкий объем прав, ограничение которых не допускается договором.

Учитывая, что правоотношения, связанные с заключением договора аренды земельного участка, возникли из договора аренды, заключенного на срок более 5 лет, то пункт 4.2.1 договора аренды от 2 ноября 2012 г. № 0100011666 во взаимосвязи с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации не мог быть применен регистрирующим органом при проведении правовой экспертизы и истолкован судами апелляционной и кассационной инстанций как ограничивающий права арендатора долгосрочной аренды при передаче своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу.

Указанные обстоятельства судами апелляционной и кассационной инстанций учтены не были.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 26 октября 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 января 2022 г. отменить.

Решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 29 апреля 2021 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи