ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-КГ15-11737

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 07.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Птицефабрика "Моревская" на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2015, постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.07.2015 по делу N А32-22367/2014,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Птицефабрика "Моревская" (далее - общество, птицефабрика) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к Администрации муниципального образования Ейский район (далее - администрация), в котором просило:

- признать отказ Администрации в предоставлении обществу в собственность земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности (от 15.06.2004 N 0800000532), с кадастровым номером 23:08:0000000:18, площадью 2332 8955 кв. м (далее - земельный участок), выраженный в письме от 29.05.2014 N 02-741/14-01, незаконным;

- обязать Администрацию принять решение о предоставлении в собственность обществу указанного земельного участка за плату в размере 60% от кадастровой стоимости.

Судом к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено

общество с ограниченной ответственностью "Агрофирма "Волготрансгаз-Ейск" (далее - агрофирма).

Решением арбитражного суда Краснодарского края от 28.11.2014 признан незаконным отказ Администрации в предоставлении обществу в собственность за плату земельного участка, выраженный в письме от 29.05.2014 N 02-741/14-01, возложил на орган местного самоуправления обязанность в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу принять решение о предоставлении в собственность обществу за плату земельного участка с кадастровым номером 23:08:0000000:18, а также изготовить, подписать и направить обществу договор купли-продажи земельного участка в течение одного месяца с момента принятия решения о таком предоставлении. В остальной части заявление оставлено без удовлетворения.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2015 (с учетом дополнительного постановления от 24.03.2015) решение от 28.11.2014 по настоящему делу отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.07.2015 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Птицефабрика обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить постановления суда апелляционной инстанции и суда округа и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Птицефабрика ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

Заявитель не согласен с выводом суда апелляционной и кассационной инст анции о том, что передача земельного участка в субаренду свидетельствует о ненадлежащем использовании ООО» Птицефабрика Моревская « земельного участка ,что исключает возможность предоставления земельного участка в собственность путем выкупа в соответствии с Законом №101-ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Законодателем на момент возникновения спорных правоотношений установлено два условия предоставления в собственность арендатора земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения :наличие договора аренды, с момента заключения которого прошло не менее трех лет, и надлежащее пользование арендованным имуществом.

Согласно условиям договора аренды от 15.06.2004,нормам действующего законодательства арендатор имел право сдавать земельный участок, являющейся предметом договора аренды, в субаренду , при этом сохраняя целевое использование земельного участка- для сельскохозяйственного использования.

Из дословного толкования положений пункта 4 статьи 10 Федерального закона №101-ФЗ не следует, что законом установлены ограничения, касающиеся только личного использования испрашиваемого к выкупу арендатором земельного участка. Запрета на приватизацию земельного участка

в случае передачи его в субаренду нормами действующего законодательства не установлено.

На основании пункта 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства. Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается, в том числе на принципе сохранения целевого использования земельных участков.(пункт 3

Земельный участок использовался за все время аренды использовался за время аренды(субаренды) в соответствии с его целевым назначением, что подтверждается расчетами арендной платы в натуральном выражении за 2011,2012,2013 годы, письмом Главы Администрации Моревского сельского поселения №02-597\14-16 от 06.08.2014,актом торгово-промышленной палаты Каневского района.

Отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в силу пункта 5 статьи 28 Земельного кодекса не допускается, за исключением случаев изъятия земельных участков из оборота, установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков или резервирования земель для государственных (муниципальных) нужд. Такого основания для отказа в предоставлении в собственность земельного участка ,как передача его в субаренду , нормами действующего законодательства не предусмотрено.

Письмом судьи Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2015 дело истребовано из Арбитражного суда Краснодарского края для проверки доводов жалобы по его материалам.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6, статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Проверив доводы кассационной жалобы, изучив материалы истребованного дела, суд не находит оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, на основании договора от 15.06.2004 N 0800000532 аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, и дополнительного соглашения от 12.10.2012 N 1 к нему (изменены номер договора, кадастровый номер участка на 23:08:0000000:18, его площадь, раздел 3 договора о размере и условиях внесения арендной платы), ООО «Птицефабрика «Моревская» являлось арендатором спорного земельного участка, предоставленного для

производства сельскохозяйственной продукции. Срок аренды установлен с 01.06.2004 до 30.05.2014.

На основании договора от 01.06.2006 N 06-160/06 спорный земельный участок, арендуемый птицефабрикой по договору от 15.06.2004 N 532, передан в субаренду агрофирме на весь оставшийся срок аренды (до 30.05.2014).

14 мая 2014 года ООО «Птицефабрика Моревская» обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении ему в собственность земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 23:08:0000000:18, общей площадью 2332 8955 кв. м, как используемого на праве аренды по договору от 15.06.2004 N 532.

Письмом от 29.05.2014 администрация сообщила птицефабрике об отсутствии правовых оснований для предоставления ей в собственность испрашиваемого участка, в связи с неосуществлением заявителем на арендованном земельном участке хозяйственной деятельности.

11.06.2014 по заявлению администрации погашена регистрационная запись от 10.08.2004 о государственной регистрации договора аренды земельного участка от 15.06.2004 N 0800000532.

Полагая, что отказ администрации в предоставлении в собственность земельного участка сельскохозяйственного назначения противоречит гражданскому и земельному законодательству, Закону об обороте земель сельскохозяйственного назначения, и нарушает его права и законные интересы, птицефабрика обратилась с настоящим заявлением в арбитражный суд.

Суд первой инстанции признал требования ООО»Птицефабрика Моревская» обоснованными и подлежащими удовлетворению, придя к выводу о том, что заявитель арендует земельный участок более трех лет, администрацией не представлено доказательств использования земельного участка ненадлежащим образом.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении требований, суды апелляционной инстанции и суд округа правомерно исходили из следующего.

Согласно пункту 6 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В соответствии с частью 1 статьи 1 Закона №101-ФЗ отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность, регулируются Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения .

По общим правилам ,закрепленным в пункте 1 статьи 10 Закона№101-ФЗ от 24.07.2002 земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности предоставляются гражданам и юридическим лицам на торгах(конкурсах, аукционах).

В соответствии с пунктом 4 статьи 10 Закона N 101-ФЗ переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Согласно статьи 21 Закона Краснодарского края от 05.11.2002 N 532-КЗ "Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае" приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется через 49 лет с момента вступления в силу настоящей статьи, за исключением (помимо других случаев) участков, переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды, в том числе земельных участков фонда перераспределения земель, при условии надлежащего использования этих участков. Названные земельные участки приобретаются в собственность по кадастровой стоимости, дифференцированной (в процентах) в зависимости от срока аренды участка, при условии его надлежащего использования.

Суд кассационной инстанции сделал правильный вывод о том, что по смыслу приведенных норм указанный механизм приобретения права собственности на земельный участок установлен законодателем для тех арендаторов, которые доказали надлежащее использование участка на протяжении трех лет и более с момента заключения договора аренды, данный подход обусловлен спецификой земельных правоотношений.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды пришли к обоснованному выводу о том, что общество не доказало наличия обстоятельств, с которыми закон связывает возможность приобретения арендатором в собственность земельного участка сельскохозяйственного назначения без проведения торгов, установив, что с 2006 года фактическую обработку спорного земельного участка осуществляла агрофирма, она же вносила арендные платежи за фактическое пользование землей.

Таким образом, ООО «Птицефабрика Моревская» не подпадает под определение лица, надлежаще использующего земельный участок, в смысле, придаваемом ему пунктом 4 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Доводы заявителя жалобы о том, что положения пункта 4 статьи 10 Закона N 101-ФЗ не устанавливают требований только личного использования арендатором испрашиваемого к выкупу земельного участка, и не содержат

запрета на приватизацию земельного участка в случае передачи его в субаренду ,основаны на неправильном толковании положений Закона №101-ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьей 291.6, Арбитражного процессуального кодекса российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью "Птицефабрика "Моревская" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Н.С. Чучунова